

VASTGOEDRAPPORT 2014

Groningen | Assen



VASTGOEDrapport
 groningen | assen







COLOFON

Vastgoedrapport Groningen | Assen 2014 is een uitgave van Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen | Assen

Onderzoek & rapportage: Christiaan Broekhuizen & Iris de Vos, afstudeeropdracht Vastgoed & Makelaardij Hanzehogeschool Groningen

Begeleiding: Herman Wentzel MRICS RT, Sybe Nijboer, Troostwijk Taxaties B.V. & Hero Havenga de Poel, Regio Groningen-Assen

Met dank aan: Overduin en Casander Bedrijfsmakelaars BV (Winkelmarkt) & Reint Brondijk 'Sprekend in Wonen & Duurzaamheid' (Woningmarkt)

Tekst Prijsvraag herbestemming: Annette Jonkhoff

Eindredactie: Annette Jonkhoff

Ontwerp: 212 Fahrenheit // concept & design

Vormgeving grafieken & figuren: Christiaan Broekhuizen

Fotografie: Koos Boertjens, Jan Buwalda, Christiaan Broekhuizen, gemeente Groningen, Sake Elzinga & St. Vastgoedrapportage Regio Groningen-Assen

Fotografie omslag: Sake Elzinga

Druk: Scholma Druk

Overname van teksten en cijfermateriaal is alleen toegestaan onder volledige bronvermelding.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld, doch met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

STICHTING VASTGOEDRAPPORTAGE REGIO GRONINGEN | ASSEN

Postbus 1105

9701 BC Groningen

vastgoedrapport@gmail.com

www.vastgoedrapport.nl

September 2014



10 jaar Vastgoedrapport een markt in beweging ... eindelijk

Plannen voor 43.000 nieuwbouwwoningen en een gemiddelde verkooptijd van 59 dagen voor een woning. Realisatie van 600.000 m² extra kantoorruimte vanwege de komst van de hogesnelheidstrein, die ervoor zou zorgen dat Regio Groningen-Assen als het ware op een steenworp afstand van de Randstad kwam te liggen. Maar liefst een kleine 30 nieuwbouwprojecten met winkelruimte. Dat waren nog eens tijden!

Er is duidelijk een hoop veranderd in de 10 jaar dat de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen | Assen haar jaarlijkse vastgoedrapport uitbrengt. In sommige opzichten is de vastgoedwereld een totaal andere dan 10 jaar terug, mede door de economische crisis. Toch zijn niet alle veranderingen terug te voeren op de crisis alleen; er zijn ook ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren vrij gestaag hebben doorgezet. De vastgoedwereld is een vrij trage markt die zich soms maar langzaam aan veranderingen aanpast. In zekere zin lijkt de crisis te functioneren als een soort katalysator, waardoor sommige aanpassingen die al eerder werden voorzien zich nu in een sneller tempo voltrekken.

Verbeteren van alternatieven voor de auto

Een van de belangrijke randvoorwaarden voor een goed functionerende vastgoedmarkt is bereikbaarheid. Op dit gebied zijn de ontwikkelingen in de regio de afgelopen jaren eigenlijk allemaal dezelfde richting opgegaan: verbeteren van alle vervoersmodaliteiten, met vooral veel nadruk op alternatieven voor de auto. De samenwerkende partijen in Regio Groningen-Assen hebben destijds het Kolibri OV-netwerk opgericht om een reëel alternatief te bieden in de vorm van openbaar vervoer, met onder andere de aanleg van de inmiddels populaire P+R-voorzieningen. Een andere maatregel die onder dit netwerk viel, was de realisatie van de Regiotram. Tegelijkertijd wilde men inzetten op het verkleinen van de reistijd tussen Groningen en de Randstad. Om dit te realiseren werd er gedacht aan verschillende mogelijkheden, de magneetzwefbaan, HSL of een gewone spoorlijn. Uiteindelijk is geen van deze plannen tot uitvoering gekomen. De financiële middelen die gereserveerd waren voor de Zuiderzeelijn en de tram worden nu onder meer gebruikt voor Ring Zuid en de FlorijnAs. Een bijzondere vermelding verdient de baanverlenging van Groningen Airport Eelde: na jaren van procedures is deze in 2013 dan toch gerealiseerd.



‘Meer huizen, minder ruimtegebruik’

De woningmarkt is duidelijk wel een deelmarkt waar zich grote veranderingen hebben voorgedaan in de afgelopen 10 jaar. De positie van de woningcorporaties is een andere dan 10 jaar terug en de veranderingen daar zijn bovendien nog volop gaande. Ook de particuliere markt kende pieken en dalen. In 2004 lag bijvoorbeeld de gemiddelde verkooptijd van woningen in de regio op 59 dagen en stegen de prijzen van koopwoningen met 5,6%. Door de groei van de bevolking liep de woningbouwproductie achter: het woningtekort steeg en de vraag naar woningen nam navenant toe. Regiovisie Groningen-Assen had als motto: meer huizen, maar minder ruimtegebruik. Het streven was om tot 2020 43.000 woningen bij te bouwen en 17.000 woningen te vervangen. Grote projecten die van start zijn gegaan zijn onder meer Meerstad en Blauwestad, een project van zo’n 800 ha en 1.480 kavels. Door de kredietcrisis, veranderingen in de fiscale wetgeving en de economische crisis liep het echter anders. De verkoop van kavels in Blauwestad verloopt niet optimaal, maar de belangstelling voor Meerstad lijkt inmiddels aan te trekken. Ook de rest van de woningmarkt vertoont weer een stijgende lijn, hoewel met name de achterblijvende nieuwbouwproductie en de situatie op de sociale huurwoningmarkt nog steeds zorgen baart.

Niets veranderlijker dan de winkelmarkt

De winkelmarkt is altijd een dynamische markt geweest en zal dat waarschijnlijk blijven. Het is ook bij uitstek de markt waar de veranderingen de afgelopen jaren niet allemaal terug te voeren zijn op de crisis, hoewel zeker bepaalde branches wel degelijk de zeer pijnlijke gevolgen ondervinden. De veranderingen waren groot: bij de eerste edities van het Vastgoedrapport was er sprake van een grote toename in de vraag naar winkelruimte, wat leidde tot bijna 30 nieuwbouwprojecten in Groningen en Assen. Sinds 7 jaar neemt de leegstand echter elk jaar toe. Dat heeft niet alleen met het slechte consumentenvertrouwen van de laatste jaren te maken, maar ook met de steeds toenemende concurrentie van internet. Daarnaast vraagt de markt al jaren naar grote winkeloppervlaktes, die in de centrale winkelgebieden niet of nauwelijks voorhanden zijn.

Toch spelen met name bij de winkelmarkt zowel de eigenaren als de gebruikers sneller in op veranderingen dan op andere deelgebieden van het vastgoed. Pop-up stores, omzetgerelateerde huurcontracten, gezamenlijke initiatieven om een winkelgebied te profileren, fysieke varianten van webshops en combinaties van functies: er wordt door alle partijen hard gewerkt om de kritische consument zo veel mogelijk te verleiden naar de winkels te komen. En met redelijk succes: de fysieke winkel blijft nog steeds de favoriete aankoopplek van bijna driekwart van de consumenten.

Herontwikkeling kantorenmarkt staat al jaren op agenda

Het lijkt zo’n actueel thema, dat pas sinds één of twee jaar in de belangstelling staat. In feite wordt er al jaren, zeker in het Vastgoedrapport, gesproken over de noodzaak tot herontwikkeling van kantoorruimte. Zelfs toen er, in verband met de verwachte aanleg van de HSL-lijn met de Randstad, werd gesproken over het realiseren van 600.000 m² extra kantoorruimte tot 2020, kwam in het Vastgoedrapport herontwikkeling aan bod. Dat dit nu pas echt vorm begint te krijgen illustreert eens te meer dat vernieuwingen op de vastgoedmarkt vaak langer duren dan in andere markten. Over leegstand, herontwikkeling maar ook nieuwbouw zijn de gedachten in de afgelopen jaren niet wezenlijk veranderd. De grote verschillen zitten in hoe de markt zich ontwikkeld heeft. Het aanbod is zowel landelijk als regionaal sterker gestegen dan verwacht, tegelijkertijd is de opname met name de laatste jaren sterk gezakt. Wellicht is dat ook de reden waarom herontwikkeling nu beter van de grond komt, bijvoorbeeld door aansprekende transformaties van kantoren naar studentenhuisvesting. De nood is aan de man.

Herstructurering van bedrijventerreinen en van de plannen voor nieuwe terreinen

In 2005 signaleerde het Vastgoedrapport al de toename van het aanbod bedrijfsruimte en hoe een groot deel hiervan is toe te schrijven aan nieuwbouw van eigenaar-gebruikers die oude incurante panden achterlaten. Een ontwikkeling die ook nu nog steeds speelt; opvallend hierbij is dat er ook toen

al een toenemende vraag was naar kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte.

Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is de laatste 10 jaar opgepakt door de overheden, waarbij het Rijk maar ook de gemeentelijke overheden grote investeringen hebben gedaan in kwaliteitsbehoud en –verbetering. Desondanks ontkwam Regio Groningen-Assen niet aan een forse ingreep in de plannen voor aanleg van nieuwe terreinen, waarbij sommige plannen in de ijskast zijn gezet en andere geschrapt. De huidige economische situatie leidt ook op deze markt tot meer flexibiliteit, bijvoorbeeld door meer ruimte in bestemmingsplannen en beeldkwaliteitseisen. Hierdoor lijkt herstructurering beter dan voorheen nu echt resultaat op te leveren.

Beleggingsmarkt is grillig

De beleggingsmarkt is pas sinds editie 2011 een vast onderdeel van het Vastgoedrapport. Daardoor is de terugkijk op 10 jaar Vastgoedrapport van kortere duur dan bij de andere deelgebieden. Desondanks zijn er wel noemenswaardige ontwikkelingen te zien in de verschillende edities. De toename van buitenlandse beleggers bijvoorbeeld werd al in 2011 beschreven. Ook de toenemende interesse in woningen werd toen al gesignaleerd en die trend zet zich door: beleggingen in woningen hebben dit jaar het hoogste niveau bereikt sinds 2007, zo blijkt uit het rapport van dit jaar. Er zijn ook ontwikkelingen gaande die onzeker zijn: in het rapport van vorig jaar was bijvoorbeeld sprake van kansen voor beleggers in zorgvastgoed; hoe zich dat ontwikkelt met de huidige maatschappelijke veranderingen is een groot vraagteken. Dit geeft ook aan dat de beleggingsmarkt vaak grillig is: regelgeving, conjuncturele of maatschappelijke ontwikkelingen of de opkomst van flexwerken en internet bijvoorbeeld kunnen een sterke invloed hebben op de beleggingsmarkt. De winkelmarkt is hier een goed voorbeeld van. In 2011 steeg het volume winkelbeleggingen nog sterk en dit leek ook door te zetten, maar door de opkomst van mobiel internet en een groeiend aantal internetwinkels is het beleggingsvolume in winkels zeer sterk gedaald.



Voorwoord

Het bestuur van de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen | Assen presenteert u met feestelijk genoegen het 10^{de} Vastgoedrapport.

Al 10 jaar is de Stichting met haar rapport en symposium een platform voor de uitwisseling van vastgoedkennis. Wij hebben hiermee een bijdrage geleverd aan het verhogen van de transparantie en het bevorderen van professionalisme in de noordelijke vastgoedmarkt. Tevens geldt het symposium als de grootste netwerkbijeenkomst voor de vastgoedprofessional in Noord-Nederland.

Het 10^{de} vastgoedrapport is, zoals u gewend bent, een terugblik op de ontwikkelingen in de diverse vastgoeddeelmarkten over het jaar 2013, met een nadere uitwerking van de deelmarkten kantoren en maatschappelijk vastgoed. Deze jubileumeditie kijkt daarnaast naar de trends die we de afgelopen 10 jaar hebben waargenomen op de vastgoedmarkt. Het decennium kende hoge pieken en diepe dalen, die hun weergave gevonden hebben in deze rapportage. Vanaf deze plek spreek ik de hoop uit dat het voorzichtige economische herstel dat zich aftekent zich ook mag doorvertalen naar de noordelijke vastgoedmarkt. Het laat-cyclisch karakter van onze branche zal ertoe leiden dat herstel niet overal en even snel kan worden gevoeld.

Uit de ontwikkelingen in het afgelopen jaar blijkt ook dat er sprake is van grote verschuivingen op de vastgoedmarkt, die hun weerslag hebben op ons werk. Traditiegetrouw kijken we tijdens ons symposium daarom niet alleen terug, maar richten we onze blik ook op de toekomst. Dit jaar doen we dat samen met professor Dirk Brounen en kijken we naar de kansen die het fenomeen 'big data' biedt voor onze branche. Wat betekent dit voor de toekomst en wat kunt u er binnen uw bedrijfsvoering nu al mee? Tijdens het symposium komt ook de toekomst van het karakteristieke pand van de Hanzehogeschool aan de Radesingel te Groningen aan bod: de prijsvraag die de Stichting in juni heeft uitgeschreven voor herbestemming van dit pand heeft een heel scala aan inspirerende en creatieve ideeën opgeleverd, waarvan een impressie wordt gepresenteerd.

Onze dank gaat in het bijzonder uit naar de studenten Iris de Vos en Christiaan Broekhuizen van de faculteit Bedrijfskunde, afdeling Vastgoed en Makelaardij van de Hanzehogeschool Groningen: zij hebben het afgelopen jaar hard gewerkt aan hun afstudeeronderzoek dat ten grondslag ligt aan dit rapport en de uitwerking daarvan. Speciale dank ook aan Troostwijk Taxaties B.V. die hiervoor wederom twee stageplekken ter beschikking heeft gesteld.

Verder zijn we veel dank verschuldigd aan onze founders, sponsors en jubileumspansoren!

Dankzij hun steun aan de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen | Assen is het mogelijk u dit 10^{de} onderzoeksrapport aan te bieden.

Ralph Steenbergen

Voorzitter Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen | Assen

september 2014



Inhoudsopgave

SAMENVATTING 11

1. SOCIAAL-ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN 15

| | |
|---|----|
| 1.1 Economie | 16 |
| 1.1.1 Economische groei provincie Groningen dankzij aardgasproductie | 16 |
| 1.1.2 Consumentenvertrouwen stijgt | 17 |
| 1.2 Arbeidsmarkt | 17 |
| 1.2.1 Werkloosheid verder gestegen | 17 |
| 1.2.2 Aantal banen afgenomen | 18 |
| 1.2.3 Aantal vestigingen licht gedaald in de regio | 19 |
| 1.2.4 Aantal faillissementen in provincie Groningen zeer sterk gestegen | 19 |
| 1.3 Bevolking | 19 |
| 1.3.1 Groeiende vergrijzing en ontgroening | 20 |
| 1.3.2 Aantal eenpersoonshuishoudens blijft groeien | 20 |
| 1.4 Trends en ontwikkelingen | 21 |

2. INFRASTRUCTUUR 23

| | |
|--|----|
| 2.1 Geactualiseerde netwerkanalyse | 24 |
| 2.2 Beter Benutten | 24 |
| 2.3 Hoofdstation Groningen | 24 |
| 2.4 Ring Groningen | 24 |
| 2.5 Groningen Seaports | 25 |
| 2.6 N33: één jaar eerder klaar | 25 |
| 2.7 Nieuwe Noordzeebrug en aanleg Sontbrug | 27 |
| 2.8 Stadsboulevard, FlorijnAs | 27 |
| 2.9 Vooruitblik | 27 |

3. WONINGMARKT 29

| | |
|--|----|
| 3.1 Prijzen koopwoningen in de regio minder gedaald dan landelijk gemiddelde | 30 |
| 3.2 Aanbod versus transacties in de regio | 30 |
| 3.3 Transacties naar woningtype | 32 |
| 3.4 Aanbod huurwoningen vrije sector afgenomen, huurprijs gestegen | 32 |
| 3.5 Grote veranderingen in de sociale huur | 33 |
| 3.6 Aantal verleende bouwvergunningen gedaald met 30% | 33 |
| 3.7 Trends en ontwikkelingen | 34 |
| 3.7.1 Beleggers steeds meer interesse in corporatiewoningen | 34 |
| 3.7.2 Welstandsvrij bouwen | 35 |
| 3.7.3 Waardedalingen door aardbevingen | 35 |
| 3.7.4 Energiemaatregelen bij woningcorporaties | 36 |
| 3.8 Vooruitblik: minimaal herstel woningmarkt | 36 |

4. WINKELMARKT 39

| | |
|---|----|
| 4.1 Omzet detailhandel is gedaald | 40 |
| 4.2 Aanbod versus opname van winkelruimten | 40 |
| 4.3 Leegstandspercentage stijgt voor het 7e jaar | 41 |
| 4.4 Online consumentenbestedingen blijven groeien | 42 |
| 4.5 Huurprijzen | 42 |
| 4.6 Trends en ontwikkelingen | 42 |
| 4.6.1 Flexibele contractvormen | 42 |
| 4.6.2 Pop-up stores | 44 |
| 4.6.3 De nieuwe consument | 44 |
| 4.6.4 Invloed technologie op winkelen | 44 |
| 4.6.5 Schaalvergroting | 45 |
| 4.6.6 Branchevervaging | 45 |
| 4.7 Vooruitblik | 45 |



| | |
|--|-----------|
| 5. KANTORENMARKT | 47 |
| 5.1 Denkwijze kantorenmarkt verandert | 48 |
| 5.2 Stijging leegstand veroorzaakt door grote objecten | 48 |
| 5.2.1 Geen grote transacties, sterke terugval opname | 49 |
| 5.2.2 Huurprijzen reflecteren scheve markt | 49 |
| 5.3 De werkplek is dood, lange leve de werkplek | 50 |
| 5.3.1 Aanpassen van de voorraad | 50 |
| 5.3.2 Het belang van flexibiliteit | 51 |
| 5.3.3 Eén voor allen, allen voor één | 51 |
| 5.4 Vooruitblik | 53 |
| Verdieping Kantorenmarkt | 54 |

| | |
|---|-----------|
| 6. BEDRIJFSRUIMTE- EN BEDRIJVENTERREINENMARKT | 57 |
| 6.1 Leegstand neemt verder toe | 58 |
| 6.2 Dalende opname, stijgend aanbod in de regio | 58 |
| 6.2.1 Opname grotendeels bepaald door grote transacties | 58 |
| 6.3 Zeer weinig nieuwe kavels uitgegeven | 58 |
| 6.4 Huurprijzen reflecteren gestegen aanbod | 61 |
| 6.5 Toekomstontwikkelingen | 61 |
| 6.5.1 Toename vraag logistieke functies | 61 |
| 6.5.2 Herstructurering en revitalisering | 61 |
| 6.5.3 Buiten de gebaande paden gaan | 62 |
| 6.6 Vooruitblik | 63 |

| | |
|--|-----------|
| 7. BELEGGINGSMARKT | 65 |
| 7.1 Beleggingen algemeen | 66 |
| 7.1.1 Grote fluctuaties op de regionale markt | 66 |
| 7.2 Beleggingssectoren uitgelicht | 67 |
| 7.2.1 Woningmarkt | 67 |
| 7.2.2 Winkelmarkt | 68 |
| 7.2.3 Kantorenmarkt | 69 |
| 7.2.4 Bedrijfsruintemarkt | 69 |
| 7.2.5 Overige beleggingen | 70 |
| 7.3 Financiering als smeermiddel voor de beleggingsmarkt | 70 |
| 7.4 Maatschappelijk verantwoord beleggen | 70 |
| 7.5 Vooruitblik | 71 |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| MAATSCHAPPELIJK VASTGOED | 73 |
|---------------------------------|-----------|

| | |
|---|-----------|
| PRIJSVRAAG HERBESTEMMING 2014 RADESINGEL 6 | 78 |
|---|-----------|

| | |
|---|-----------|
| BESTUUR STICHTING VASTGOEDRAPPORTAGE REGIO GRONINGEN-ASSEN | 82 |
|---|-----------|

| | |
|-----------------------|-----------|
| BEGRIPPENLIJST | 84 |
|-----------------------|-----------|



VASTGOEDRAPPORT 2014 Groningen | Assen





Samenvatting

Sociaal-economische ontwikkelingen

De krimp van de Nederlandse economie werd in 2013 steeds kleiner en gedurende het laatste kwartaal noteerde de economie zelfs een bescheiden groei van 0,9%. Het positieve vooruitzicht wordt bevestigd door een stijgend consumenten- en producentenvertrouwen. Groningen wijkt op provinciaal niveau af van de nationale trend en laat als enige provincie in 2013 een bescheiden groei van 0,5% zien. De groei is te danken aan de aardgasproductie.

Op de arbeidsmarkt is zowel landelijk als regionaal het werkloosheidspercentage verder gestegen. Daarnaast is het aantal banen gedaald en het aantal faillissementen gestegen. Opvallend is het grote aantal faillissementen in de gemeente Groningen. De oorzaak hiervan kan zijn dat het uitgestelde faillissementen van 2012 betreft, in dat jaar lag het aantal erg laag.

De bevolking groeit regionaal net als landelijk geleidelijk de komende vijfentwintig jaar. De samenstelling van de bevolking is wel aan het veranderen, met een toename van het aantal 65-plussers en eenpersoonshuishoudens en een afname van het aantal jongeren. Door de veranderende samenstelling van de bevolking zijn er ingrijpende veranderingen nodig op onder andere de arbeidsmarkt, sociale voorzieningen, woningmarkt en de gezondheidszorg. Door de vergrijzing zullen de eisen aan woningen veranderen en de behoefte aan gezondheidszorg toenemen.

Infrastructuur

Op infrastructureel gebied zijn er zowel in Assen als in Groningen een aantal ingrijpende veranderingen gaande. In Groningen wordt er vanaf 2015 gestart met de verbouw van de Ring Zuid en het Hoofdstation Groningen. In Assen zijn de ontwikkelingen met betrekking tot de FlorijnAs nog volop gaande. In de eerste helft van 2014 is er gestart met de herinrichting van de Stadsboulevard. Om de regio bereikbaar te houden, ook bij infrastructurele ingrepen, is er een geactualiseerde netwerkanalyse uitgebracht en zijn Beter Benutten-maatregelen opgesteld. Deze zetten sterk in op het verbeteren van de auto- en fietsbereikbaarheid en het openbaar vervoer.

Woningmarkt

De woningmarkt vertoonde in 2013 twee verschillende gezichten. In de eerste twee kwartalen was het aantal transacties zeer laag, mede door aanscherping van de financieringsregels en het aanhoudende slechte economische klimaat. Vanaf de zomer van 2013 heeft er een ommekeer plaatsgevonden en vertoont de woningmarkt een bescheiden herstel. De woningverkopen zijn per kwartaal toegenomen en de hypotheekrente was laag. Maar het bescheiden herstel is slechts het begin. Met de nieuwbouwproductie gaat het nog steeds slecht en door het gewijzigde beleid van woningcorporaties worden er minder sociale huurwoningen gebouwd. Voordat de markt structureel herstelt, zal er nog veel moeten gebeuren. Desondanks zijn er ook positieve trends en ontwikkelingen waar te nemen. Zo hebben beleggers steeds meer interesse in corporatiewoningen en wordt er in steeds meer gemeenten welstandsvrij bouwen toegepast. Actuele ontwikkelingen zijn de toenemende maatregelen in duurzaamheid bij woningcorporaties en waardedalingen in Noordoost-Groningen.



Winkelmarkt

Op de Nederlandse winkelmarkt is in 2013 nog geen herstel opgetreden. Voor het zevende achtereenvolgende jaar is de leegstand van winkelpanden toegenomen. De slechte economische omstandigheden en het lage consumentenvertrouwen zorgen ervoor dat de vraag naar winkelpanden afneemt. Bestedingen via internet blijven toenemen, maar de rol van de fysieke winkel is nog niet uitgespeeld. 74% Van de Nederlanders zou niet zonder fysieke winkels kunnen die hiermee de meest favoriete aankoopplek blijven. Daarnaast is er op de winkelmarkt een aantal trends en ontwikkelingen waar te nemen. Flexibele contractvormen, pop-upstores, branchevervaging en schaalvergroting zijn trends die spelen.

Kantorenmarkt

De kantorenmarkt kent al geruime tijd moeilijkheden. Het aanbod stijgt en de opname daalt waardoor de markt te maken heeft gekregen met een steeds verder stijgende leegstand. Zelfs met een aantrekkende economie is de verwachting niet dat de ruimtevraag sterk zal stijgen. Met de opkomst van steeds robuustere ICT-oplossingen behoort thuiswerken steeds vaker tot de mogelijkheden. Bedrijven gaan niet alleen flexibel met hun ruimte om, ze vragen ook om meer flexibiliteit in het contract in de vorm van een flexibele contractduur of de mogelijkheid om meer of minder meters te huren binnen de contractduur. Om de voorraad kantooruimte te verkleinen zal herbestemmen of zelfs sloop noodzakelijk zijn. Om dergelijke initiatieven succesvol te laten zijn is het onvermijdelijk bestaande panden te herwaarderen. Dit kan voldoende financiële ruimte geven om herontwikkeling te laten plaatsvinden.

Bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt

Met een dalende opname en een stijgend aanbod kent de bedrijfsruimtemarkt een gelijke tendens als de kantorenmarkt. Ondanks een licht herstel van de economie is de verwachting niet dat er een stijgende opname te zien zal zijn. Mogelijk stijgt het aanbod zelfs door bedrijven die hun te grote pand verlaten om zich te huisvesten in een kleiner pand. Om leegstand tegen te gaan liggen er mogelijkheden binnen herstructurering van bedrijventerreinen. Om dergelijke initiatieven van de grond te krijgen wordt er gekeken naar welke rol de bedrijven/ ondernemers hierin mede kunnen spelen. Waar de overheid wel een rol kan spelen is in de verruiming van bestemmingsplannen. Door het beperkt toelaten van winkelfuncties op een bedrijventerrein creëert men levendigheid op een terrein en wordt tegelijkertijd de leegstand bestreden. Het is echter wel een delicate afweging of winkelfuncties op bedrijventerreinen niet ten koste gaan van een winkelgebied in een binnenstad.

Beleggersmarkt

Sinds 2009 is de beleggersmarkt vrijwel elk jaar kleiner geworden; in de regio is het totaal belegde volume zelfs meer dan gehalveerd. Ondanks het gedaalde volume zijn er wel een paar bescheiden lichtpuntjes waar te nemen. Met name de woningmarkt ziet een opleving onder beleggers, dit wordt ook weerspiegeld door een licht stijgende huurprijs. Dit betekent niet dat er structureel herstel is waar te nemen. Er gaan mogelijk problemen ontstaan door het nog altijd lastig verkrijgen van financiering. Hierdoor zal met name courant vastgoed in trek zijn waar nog wel financiering voor te verkrijgen zal zijn. Nieuwbouw is enigszins uit de gratie geraakt, enerzijds doordat het moeilijk te verkopen is, maar anderzijds door de veranderde maatschappelijk kijk op vastgoed. Het is sociaal onwenselijk geworden om nieuwbouw te plegen wanneer er zoveel leegstand is op bijvoorbeeld de kantorenmarkt en bedrijfsruimtemarkt. De sociale druk, maar ook de voorwaarden die aan financiering worden gesteld zouden er toe kunnen leiden dat de beleggersmarkt de aanjager wordt van verduurzaming van bestaand vastgoed.







Thom
10 jaar





1. Sociaal-economische ontwikkelingen

HEADLINES

- » GRONINGEN DANKZIJ AARDGASPRODUCTIE ENIGE PROVINCIE MET ECONOMISCHE GROEI IN 2013
- » STIJGING WERKLOOSHEID IN REGIO GRONINGEN-ASSEN
- » MINDER BANEN IN DE ZORGSECTOR
- » STERKE STIJGING FAILLISSEMENTEN GEMEENTE GRONINGEN

Na een periode van krimp laat de Nederlandse economie voorzichtig tekenen van herstel zien in 2013 en naar verwachting zal dit doorzetten gedurende 2014. Het positieve vooruitzicht wordt bevestigd door het stijgende vertrouwen onder zowel consumenten als producenten. Op regionaal niveau is het herstel nog niet zichtbaar. De provincie Groningen kende weliswaar economische groei, maar dit wordt grotendeels toegeschreven aan de aardgasproductie. Voor 2014 zal de groei in de provincie Groningen stabiliseren¹. Ook aan de arbeidsmarkt is te zien dat de regionale economie nog hapert. Het aantal banen en bedrijven is gedaald en het aantal faillissementen is gestegen. Opvallend hierbij is het grote aantal faillissementen in de gemeente Groningen. Dit kunnen uitgestelde faillissementen betreffen van 2012; in dat jaar lag het aantal erg laag.

De bevolking groeit regionaal net als landelijk langzaam de komende 25 jaar; een belangrijke ontwikkeling hierbij is de toename van het aantal 65-plussers en de afname van het aantal jongeren. Uitzondering hierop is de studentenstad Groningen waar het aantal jongeren naar verwachting juist toe zal nemen.



1.1 ECONOMIE

De Nederlandse economie laat in 2013 nog een lichte daling zien van 0,8%, maar er is voorzichtig herstel waar te nemen. De krimp is steeds kleiner geworden gedurende 2013 en het laatste kwartaal noteerde een bescheiden groei van 0,9%. De groei valt samen met een stijgend vertrouwen onder zowel consumenten als producenten.

Het CPB verwacht voor 2014 een verder economisch herstel (0,75%) door een aantrekkende economie in Europa en op wereldniveau. Hierdoor groeit de Nederlandse uitvoer², wat de economische groei verder zal opstuwten naar 1,25% in 2015³.

1.1.1 ECONOMISCHE GROEI PROVINCIE GRONINGEN DANKZIJ AARDGASPRODUCTIE

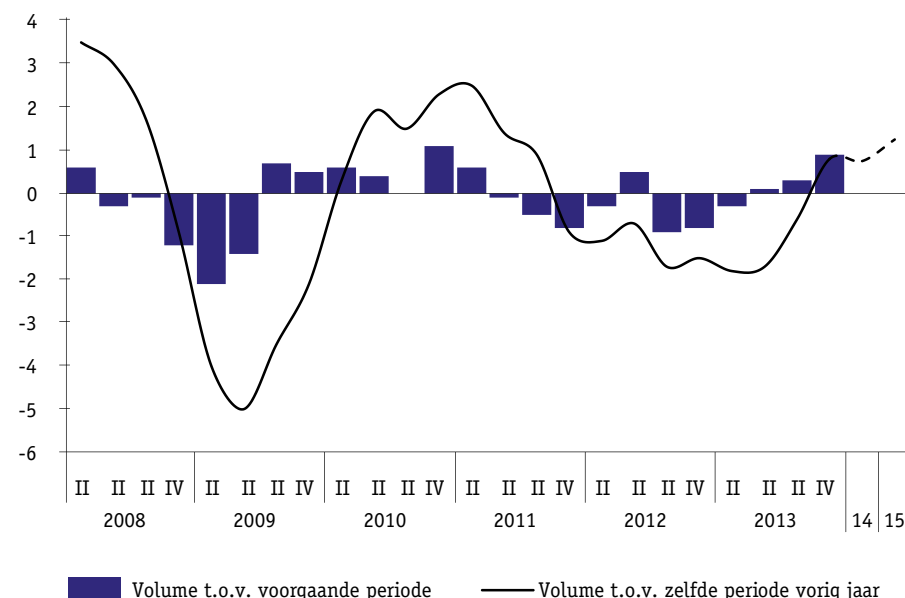
Op provinciaal niveau wijkt Groningen af van de nationale trend en noteerde als enige provincie in Nederland een groei van 0,5% over 2013. Deze groei is niet te danken aan een sterk economisch klimaat in de provincie, maar is vrijwel volledig toe te schrijven aan de aardgasproductie. Het terugbrengen van de aardgasproductie zal dan ook gevolgen hebben voor de groeicijfers in de provincie: voor 2014 wordt een kleine terugval in groei verwacht naar 0,1%.

Niet alleen de aardgasproductie is van grote invloed op de economische cijfers, ook de ontwikkelingen in Oost-Groningen vormen een mogelijk risico. Het oostelijke deel van de provincie is het enige gebied dat wederom een daling van het BBP laat zien (2% in 2012, 2% in 2013). De verwachting is dat ook in 2014 het BBP zal dalen, met 0,6%.⁴

Na een krimp in Drenthe van 1,4% in zowel 2012 als 2013 is er voor 2014 nog een kleine terugval in de economische groei van 0,1% te verwachten. De verminderde terugval is vooral te danken aan het zuidelijke deel van de provincie waar economische groeisectoren zoals de chemische industrie en de voedingsmiddelenindustrie sterker vertegenwoordigd zijn. Noord-Drenthe krijgt mogelijk te kampen met een grotere daling (0,4%). In dit gebied domineert met name de publieke sector en de zorgsector, die naar verwachting in 2014 de grootste daling van de productiewaarde kennen.

» ECONOMISCHE GROEI NEDERLAND

Bron: CBS





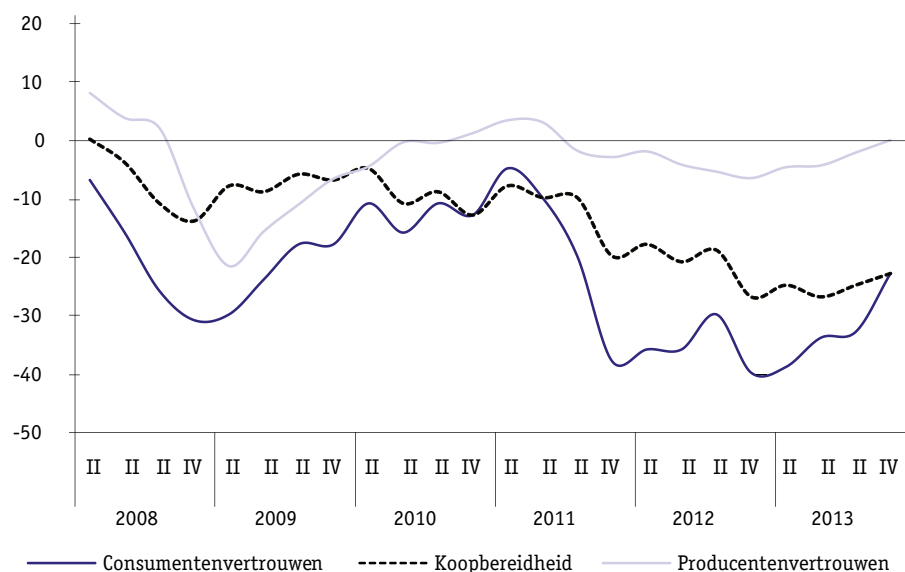
1.1.2 CONSUMENTENVERTROUWEN STIJGT

Over geheel 2013 is een stijgende lijn te zien van het consumentenvertrouwen. Dit is toe te schrijven aan een aantrekkende economie en een stabiliserende huizenmarkt⁵. Ook het vertrouwen onder producenten neemt toe. De ondernemers waren positiever over de verwachte bedrijvigheid en hun orderpositie.

Desondanks blijft de koopbereidheid van de consument laag. In vergelijking met 2012 heeft de consument in 2013 over het gehele jaar minder besteed. Maar vanaf het tweede kwartaal van 2013 is een lichte stijging te zien door een toename van het consumentenvertrouwen.

» CONSUMENTENVERTROUWEN, PRODUCTENTENVERTROUWEN EN KOOPBEREIDHEID

Bron: CBS



1.2 ARBEIDSMARKT

Door het uitblijven van economisch herstel heeft de arbeidsmarkt nog steeds te kampen met problemen. Landelijk is de werkloosheid verder gestegen, nam de werkgelegenheid verder af en steeg het aantal faillissementen. Regionaal is in 2013 eenzelfde tendens waar te nemen. Opvallend hierbij is het grote aantal faillissementen in de gemeente Groningen.

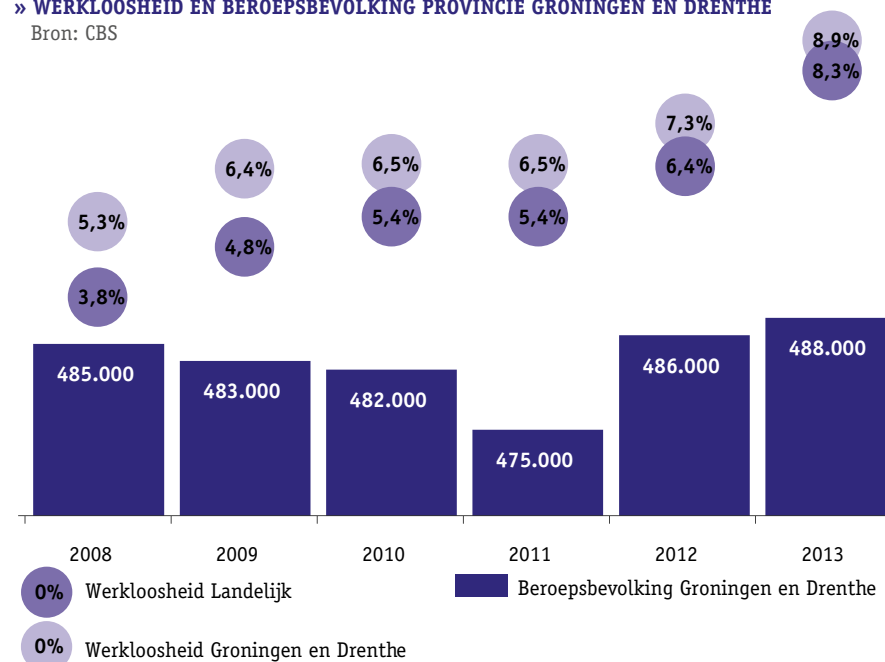
1.2.1 WERKLOOSHEID VERDER GESTEGEN

In Nederland is een aanhoudende stijging te zien van de werkloosheid. In 2013 waren er 656.000 (8,3%) mensen werkloos, een stijging van 149.000 werklozen ten opzichte van 2012. De toename van de beroepsbevolking en het dalende aantal banen heeft geleid tot een hogere werkloosheid.

Op regionaal niveau is een gelijke trend waarneembaar, ook hier is de werkloosheid verder gestegen. Groningen heeft te kampen met een hoger dan landelijk percentage (9,6%) terwijl Drenthe net onder het landelijk gemiddelde ligt met 8,2%⁶.

» WERKLOOSHEID EN BEROEPSBEVOLKING PROVINCIE GRONINGEN EN DRENTH

Bron: CBS





1.2.2 AANTAL BANEN AFGENOMEN

Landelijk gezien is het aantal banen licht gedaald ten opzichte van 2012 met 1,2%⁷. Het aantal vestigingen is gestegen met 1,8%, onder andere door een groter aantal mensen dat voor zichzelf begint. Op regionaal niveau is de daling grotendeels gelijk aan die op landelijk niveau. Uitschieters zijn echter de gemeenten Groningen, Leek, Winsum en Zuidhorn waar het aantal banen in 2013 met meer dan 2% is gedaald. In de gemeente Groningen bestaat de daling voornamelijk uit banen in de publieke sector en de zorgsector, die te kampen hebben met toegenomen overheidsbezuinigingen. In de gemeenten Bedum, Haren, Ten Boer en Tynaarlo groeide het aantal banen licht, maar dit kan de totale daling op regionaal niveau niet compenseren.

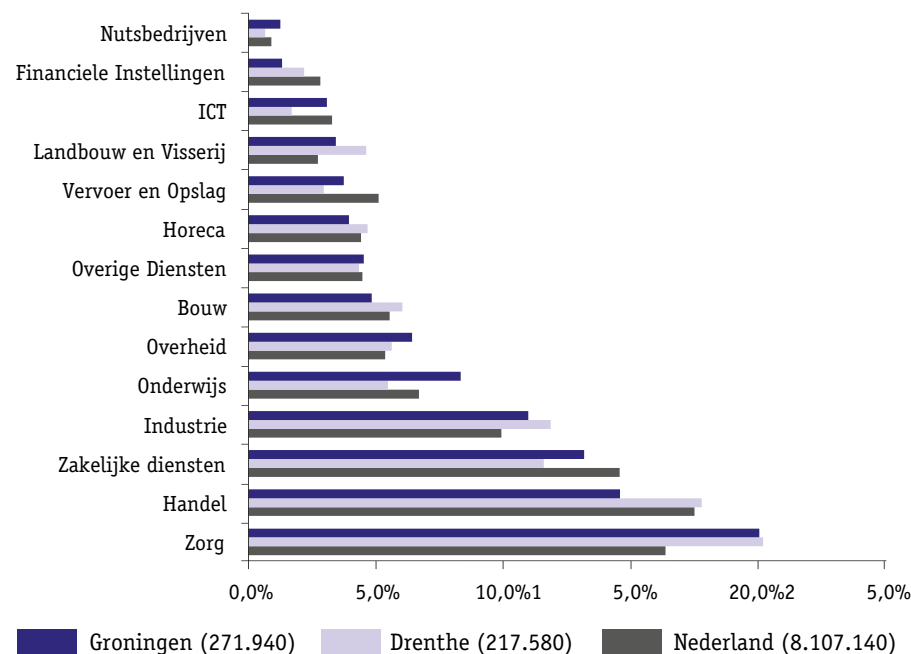
Meer dan de helft van het totale aantal banen in de regio bevindt zich in de gemeente Groningen. Deze banen worden niet allemaal vervuld door mensen uit de gemeente of uit Regio Groningen-Assen. Er is een grote stroom aan forenzen van buiten de regio die een baan heeft in de stad⁸. Om deze blijvende stroom aan forenzen te kunnen verwerken, zet Regio Groningen-Assen in op verbeteren van de infrastructuur en beter benutten van de bestaande capaciteit.



Het UWV verwacht voor 2014 geen groei in het aantal banen. De economische groei in 2014 is zo klein, dat het bedrijfsleven ook door de vergroting van de productiviteit van arbeid toe kan met minder inzet van arbeidskracht. Daarnaast staan er verdere bezuinigingen op stapel in de overheids- en zorgsector die zullen leiden tot minder werkgelegenheid⁹.

» BEDRIJFVIGHEID NAAR SECTOR

Bron: LISA



| ONTWIKKELING BANEN REGIO GRONINGEN-ASSEN | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Bron: Lisa, bewerking SVR | | | | | |
| Gemeente | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Groei '12/'13 |
| Assen | 36.850 | 36.890 | 36.850 | 36.430 | -1,1% |
| Bedum | 4.140 | 4.290 | 4.080 | 4.130 | 1,2% |
| Groningen | 129.760 | 134.170 | 133.970 | 130.190 | -2,8% |
| Haren | 8.010 | 7.550 | 7.350 | 7.430 | 1,1% |
| Hoogezand-Sappemeer | 14.690 | 14.730 | 14.710 | 14.290 | -2,9% |
| Leek | 9.880 | 9.960 | 9.900 | 9.640 | -2,6% |
| Noordenveld | 11.420 | 11.210 | 11.230 | 11.140 | -0,8% |
| Slochteren | 5.300 | 5.400 | 5.440 | 5.350 | -1,7% |
| Ten Boer | 1.490 | 1.590 | 1.620 | 1.640 | 1,2% |
| Tynaarlo | 12.250 | 12.040 | 12.030 | 12.100 | 0,6% |
| Winsum | 3.600 | 3.800 | 3.810 | 3.710 | -2,6% |
| Zuidhorn | 5.730 | 5.960 | 5.870 | 5.730 | -2,4% |
| Totaal | 243.120 | 247.590 | 246.860 | 241.780 | -2,1% |



1.2.3 AANTAL VESTIGINGEN LICHT GEDAALD IN DE REGIO

In bijna elke gemeente in de regio werd een bescheiden stijging van het aantal vestigingen genoteerd. Maar opvallend is de sterke daling in Groningen van 610 vestigingen. Deze daling gaat gecombineerd met de sterke stijging van het aantal faillissementen in Groningen. Door deze sterke daling van 0,8% komt het totale aantal vestigingen in de regio onder druk te staan.

| AANTAL VESTIGINGEN PER GEMEENTE Bron: LISA, bewerking SVR | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Gemeente | 2012 | 2013 | Groei '12/'13 |
| Assen | 4.520 | 4.600 | 1,8% |
| Bedum | 690 | 680 | -1,4% |
| Groningen | 15.420 | 14.810 | -4,0% |
| Haren | 1.570 | 1.620 | 3,2% |
| Hoogezand-Sappemeer | 1.920 | 1.920 | 0,0% |
| Leek | 1.600 | 1.640 | 2,5% |
| Noordenveld | 2.680 | 2.710 | 1,1% |
| Slochteren | 1.410 | 1.410 | 0,0% |
| Ten Boer | 560 | 570 | 1,8% |
| Tynaarlo | 2.740 | 2.840 | 3,6% |
| Winsum | 1.040 | 1.050 | 1,0% |
| Zuidhorn | 1.450 | 1.480 | 2,1% |
| Totaal aantal vestigingen | 35.600 | 35.330 | -0,8% |

1.2.4 AANTAL FAILLISSEMENTEN IN PROVINCIE GRONINGEN ZEER STERK GESTEGEN

In Nederland is het aantal faillissementen na een sterke stijging in 2012 wederom gestegen in 2013 naar 12.306 (+9,5%). Dit is bijna dubbel zoveel als in 2008. Het aantal faillissementen in Nederland is nog nooit zo hoog geweest. De grootste klappen zijn gevallen in de bouw- en handelssector met in totaal 3221 faillissementen¹⁰. Regionaal wijkt het aantal faillissementen erg af van de landelijke trend. Waar in Drenthe juist een daling van 1,8% te zien was, noteerde Groningen een zeer sterke stijging van 34,5% met in totaal 452 faillissementen. Mogelijk is dit het effect van het afwijkend aantal faillissementen in voorgaande periodes, waar in de provincie Groningen telkens procentueel minder faillissementen waren dan in Drenthe.

1.3 BEVOLKING

Zowel in Nederland als in Regio Groningen-Assen groeit de bevolking geleidelijk. De verwachting is dat de bevolking tot 2040 blijft groeien en daarna geleidelijk zal afnemen. De samenstelling van de bevolking verandert ondertussen sterk. Het aantal 65-plussers zal in deze regio tot 2040 met 9% toenemen. Het aantal 75-plussers zal het sterkst gaan groeien met een groei van bijna 90%.

In de provincie Groningen kennen het noorden en oosten de grootste bevolkingsdaling. Jongeren verlaten het platteland en vestigen zich in stedelijke gebieden. De stad Groningen is in trek vanwege de werkgelegenheid en de studiemogelijkheden. Slechts een klein deel trekt daarna weer terug naar Noord- en Oost-Groningen waardoor hier het bevolkingsaantal terugloopt¹¹. De groei van de bevolking in Regio Groningen-Assen neemt hierdoor geleidelijk toe en is tot 2030 procentueel groter dan de procentuele groei in Nederland.

| BEVOLKINGSONTWIKKELING 2010 - 2040 Bron: CBS | | | | |
|---|------------|-------|----------|-------|
| Jaar | Nederland | Groei | Regio GA | Groei |
| 2010 | 16.574.989 | 0,54% | 456.075 | 0,77% |
| 2011 | 16.655.799 | 0,49% | 459.254 | 0,70% |
| 2012 | 16.730.348 | 0,45% | 462.538 | 0,72% |
| 2013 | 16.779.575 | 0,29% | 465.158 | 0,57% |
| 2015 | 16.941.200 | 0,96% | 469.300 | 0,89% |
| 2020 | 17.228.800 | 1,70% | 481.100 | 2,51% |
| 2030 | 17.687.800 | 2,66% | 499.100 | 3,74% |
| 2040 | 17.840.600 | 0,86% | 502.700 | 0,72% |



1.3.1 GROEIENDE VERGRIJZING EN ONTGOERING

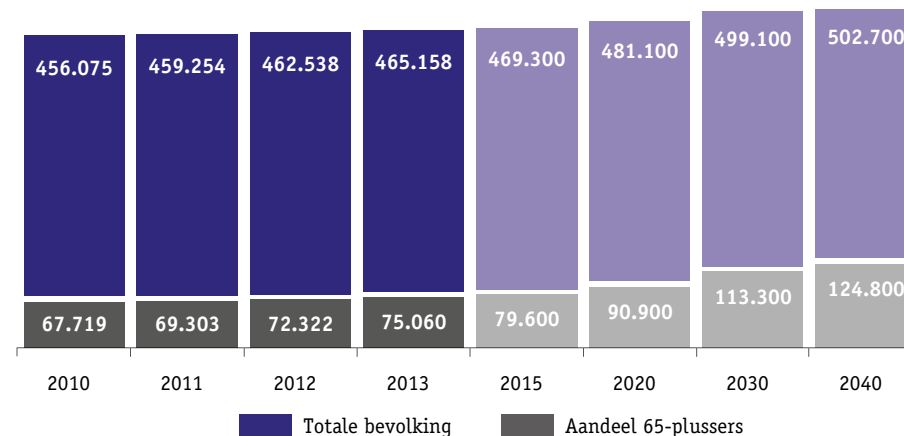
De tabellen geven de bevolkingsopbouw weer op zowel landelijk als regionaal niveau. De veel besproken vergrijzing is duidelijk te zien in de cijfers: op beide niveaus is een significante groei te zien in de categorie ouder dan 65 jaar. Een veranderende samenstelling in de bevolking en huishoudens leidt tot een wijziging in de woningbehoefte.

Naast een steeds groter wordend segment van mensen boven de 65 jaar daalt tegelijkertijd het aandeel jongeren, ook wel ontgroening genoemd. Op de lange maar ook op korte termijn kan dit problemen opleveren voor de hoogte van pensioenen die door de jongere groep betaald moeten worden. Dit kan mogelijk effecten hebben op de koopkracht van zowel de jongere als de oudere groep, door respectievelijk een lager besteedbaar inkomen door hogere pensioensverplichtingen en een lager besteedbaar inkomen door pensioenskortingen.



» BEVOLKINGSOPBOUW REGIO GRONINGEN-ASSEN T/M 2040

Bron: CBS



1.3.2 GROEI AANTAL 65-PLUSSERS

Op dit moment zijn er ruim 7,5 miljoen huishoudens in Nederland¹². Voor 2050 wordt verwacht dat dit aantal zal groeien tot ruim 8,2 miljoen¹³. De verwachting is dat het aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland sneller zal groeien dan het totaal aantal huishoudens. In 2050 worden 3,6 miljoen eenpersoonshuishoudens verwacht. Dit is een groei van bijna 29% ten opzichte van 2013¹⁴. Ook in Regio Groningen-Assen zal het aantal eenpersoonshuishoudens sterker toenemen dan het totaal aantal huishoudens. De oorzaak hiervan is dat jongeren langer thuis blijven wonen en de vergrijzing zal toenemen.

In 2013 ligt de gemiddelde stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens in de regio op 2,8%. In Leek is het aantal eenpersoonshuishoudens het sterkst toegenomen in 2013 met 9,7%.



In 2013 ligt de gemiddelde stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens in de regio op 2,8%. In Leek is het aantal eenpersoonshuishoudens het sterkst toegenomen in 2013 met 9,7%.

| EENPERSOONSHUISHOUDENS PER GEMEENTE | | | | | |
|-------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Bron: CBS | | | | | |
| Gemeente | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Groei '12/'13 |
| Assen | 10.126 | 10.221 | 10.527 | 10.632 | 1,0% |
| Bedum | 1.205 | 1.239 | 1.257 | 1.274 | 1,4% |
| Groningen | 64.984 | 67.022 | 69.553 | 71.103 | 2,3% |
| Haren | 2.779 | 2.848 | 2.905 | 3.002 | 3,3% |
| Hoogezand-Sappemeer | 5.130 | 5.212 | 5.334 | 5.418 | 1,6% |
| Leek | 2.171 | 2.109 | 2.307 | 2.531 | 9,7% |
| Noordenveld | 3.737 | 3.672 | 3.778 | 3.954 | 4,7% |
| Slochteren | 1.605 | 1.632 | 1.622 | 1.636 | 0,9% |
| Ten Boer | 719 | 732 | 742 | 759 | 2,3% |
| Tynaarlo | 3.759 | 3.816 | 3.913 | 3.984 | 1,8% |
| Winsum | 1.665 | 1.706 | 1.728 | 1.794 | 3,8% |
| Zuidhorn | 1.896 | 2.027 | 2.077 | 2.098 | 1,0% |
| Totaal | 99.776 | 102.236 | 105.743 | 108.185 | 2,8% |

1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De bescheiden economische groei die in het laatste kwartaal van 2013 is ingezet lijkt door te zetten in 2014. Het is echter de vraag of de groei structureel is en niet eenzelfde verschijnsel zoals dat

zich in 2009 en 2010 voordeed. Ook in die periode liet de economie herstel zien gekoppeld aan een stijgend vertrouwen onder de consument, maar dit veranderde kort daarna weer: een zogenoemde 'double-dip'. Het verschil is dat er nu minder steun vanuit de overheid is gekomen en de economie

rustiger herstelt, waardoor de kans op serieuze terugval afneemt. Desondanks zal het herstel niet meteen terug te zien zijn op de vastgoedmarkt. Er is op de meeste markten een structureel overaanbod waardoor nieuwbouw nauwelijks meer gepleegd wordt. Herstel wordt wel verwacht vanaf 2015, maar dit zal bescheiden zijn en zich met name op de woningmarkt voordoen.

De veranderingen op de arbeidsmarkt zijn van grote invloed op de vastgoedmarkt. Door het dalend aantal arbeidsplaatsen en het stijgend aantal faillissementen is er minder vraag naar bedrijfs- en kantoorruimte. Daarnaast is er door de daling in koopkracht minder besteedbaar inkomen per huishouden. Dit heeft een effect op de woning- en winkelmarkt. Het financieren van een woning is lastiger geworden door aangescherpte regelgeving vanuit de overheid en banken. Voor veel winkeliers is de omzet de laatste jaren sterk onder druk komen te staan door dalende consumentenuitgaven, wat een stijging van het aantal faillissementen tot gevolg heeft.

Zowel in Nederland als in Regio Groningen-Assen groeit de bevolking geleidelijk. Naar verwachting zal de bevolkingsgroei tot 2040 aanhouden om vervolgens over te gaan in krimp¹⁵. Daarnaast verandert de bevolkingssamenstelling. Het aantal 65-plussers en eenpersoonshuishoudens neemt toe. De verwachting is dat het aantal 65-plussers ruim 4,6 miljoen bedraagt in 2040. Door de toenemende levensverwachting neemt vanaf 2025 het aantal 80-plussers ook toe.

Door het groeiende aantal ouderen zijn er ingrijpende veranderingen nodig binnen de arbeidsmarkt, sociale voorzieningen, gezondheidszorg en de woningmarkt. Zo zal het woningaanbod moeten veranderen om te kunnen voldoen aan de veranderende vraag die voortkomt uit het grotere aandeel ouderen. Maar ook de vraag naar zorg zal toenemen waar dan weer arbeidskrachten voor nodig zijn¹⁶. Met name op het platteland zou dit problemen op kunnen leveren doordat het hier moeilijk is om arbeidskrachten te vinden¹⁷. Daarnaast vormt de vergrijzing een bedreiging voor de welvaart in Nederland. Met name de pensioenen en zorg nemen een steeds groter deel van het BBP in, wat de welvaart in Nederland negatief kan beïnvloeden.

¹ Centraal Bureau voor de Statistiek (2014), economische groei, geraadpleegd op 19 maart 2014, via www.cbs.nl / ² Centraal Planbureau (2014), voorzichtig economisch herstel en EMU saldo onder 3%, geraadpleegd op 5 maart 2014 via: www.cpb.nl / ³ Centraal Planbureau (2014), cpb kerngegevensstabel 2012-2015, geraadpleegd op 5 maart 2014 via: www.cpb.nl / ⁴ ING (2014), Visie op de regio's in 2014, geraadpleegd op 24 februari 2014 via: www.ing.nl / ⁵ GfK (2014), stijgende consumentenvertrouwen zet door, geraadpleegd op 5 maart 2014 via: www.gfk.nl / ⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek (2014), werkloosheid en beroepsbevolking Groningen Drenthe, geraadpleegd op 18 maart 2014 via: www.cbs.nl / ⁷ LISA (2014), werkgelegenheidsregister, geraadpleegd op 24 februari 2014 via: www.lisa.nl / ⁸ OS Groningen | Groningen Economisch Bekeken 2012, via www.os-groningen.nl Geraadpleegd op 19 maart 2014 / ⁹ UWV (2014), duiding arbeidsmarkt-ontwikkeling 2014-1, geraadpleegd op 5 maart 2014 via: www.uwv.nl / ¹⁰ Centraal Bureau voor de Statistiek (2014), record faillissementen in 2013, geraadpleegd op 19 maart 2014 via: www.cbs.nl / ¹¹ Sociaal Planbureau Groningen (2014), vergrijzing en ontgroening, geraadpleegd op 19 maart 2014 via: www.sociaalplanbureau Groningen.nl / ¹² Centraal Bureau voor de Statistiek (2014), kerncijfers huishoudens, geraadpleegd op 21 februari 2014 via: www.cbs.nl / ¹³ Centraal Bureau voor de Statistiek (2014), particuliere huishoudens naar grootte 2009-2050, geraadpleegd op 21 februari 2014 via: www.cbs.nl / ¹⁴ Centraal Bureau voor de Statistiek (2014), huishoudensprognose 2009-2050, geraadpleegd op 21 februari 2014 via: www.cbs.nl / ¹⁵ Nationaal Kompas (2014), bevolking, wat zijn de verwachtingen voor de toekomst?, geraadpleegd op 7 maart 2014 via: www.nationaalkompas.nl / ¹⁶ Sociaal Planbureau Groningen (2014), vergrijzing en ontgroening, geraadpleegd op 19 maart 2014 via: www.sociaalplanbureau Groningen.nl / ¹⁷ Planbureau voor de Leefomgeving (2013), vergrijzing en ruimte. Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie, geraadpleegd op 19 maart 2014 via: www.pbl.nl



Marlene
10 jaar





2. Infrastructuur

HEADLINES

- » VERBOUWING STATIONSGBIED GRONINGEN
- » UITVOERING RING ZUID GRONINGEN START IN 2015
- » STADSBOULEVARD FLORIJNAS: GROENE LOPER DOOR DE STAD ASSEN

Om de regio bereikbaar te houden is een goede infrastructuur van levensbelang. Een slechte bereikbaarheid kan een blokkade vormen voor de economische ontwikkeling. Daarom wordt er sterk ingezet op het verbeteren van de auto- en fietsbereikbaarheid en het openbaar vervoer. De regio heeft hiervoor een geactualiseerde netwerkanalyse uitgebracht en Beter Benutten-maatregelen opgesteld om de bereikbaarheid van de regio optimaal te houden. Met het oog op het groeiend aantal reizigers vinden in Groningen de komende jaren ingrijpende veranderingen plaats. De Ring Zuid wordt aangepakt en ook het stationsgebied in Groningen wordt verbouwd. In Assen zijn de ontwikkelingen aan de FlorijnAs volop gaande, waarbij in de eerste helft van 2014 de herinrichting van de Stadsboulevard is begonnen.



2.1 GEACTUALISEERDE NETWERKANALYSE

Regio Groningen-Assen werkt continu aan verbetering van haar bereikbaarheid. Een goede bereikbaarheid zowel voor de auto, fiets, bus als trein is belangrijk voor de economische ontwikkeling van de regio. Alle maatregelen om de bereikbaarheid te verbeteren zijn gebaseerd op de netwerkanalyse. Het doel van deze analyse is het ontwikkelen van een integrale visie om de bereikbaarheid binnen Regio Groningen-Assen te verbeteren. In 2013 is de netwerkanalyse geactualiseerd en opnieuw uitgebracht. Een uitwerking hiervan zijn de wijzigingen aan de Hoogwaardig Openbaar Vervoer-buslijnen (HOV). Deze buslijnen zijn sinds begin 2014 van verschillende kleuren voorzien, waarbij de stadsroutes zijn doorgetrokken naar de regio. Op bepaalde trajecten zijn busbanen aangelegd om de doorstroming te verbeteren. Een ander aandachtspunt is het inzetten van Fietsroutes Plus. Dit zijn fietspaden waarbij extra aandacht wordt besteed aan verlichting, beschutting en schuilmogelijkheden, waardoor ze comfortabeler zijn dan gewone fietspaden. Door de aantrekkelijkheid van fietsroutes te verhogen wil de provincie mensen stimuleren om voor afstanden tot vijftien kilometer voor de fiets te kiezen. Ook verdere kwaliteitsverbetering van het spoor, openbaar vervoer, inclusief het betaalbaar houden daarvan, zijn richtlijnen voor de komende jaren¹.

2.2 BETER BENUTTEN

Het Rijk, de tien drukste stedelijke regio's en het bedrijfsleven hebben samen het programma Beter Benutten opgesteld. Het doel van dit programma is om het bestaande wegennet beter te benutten, onder andere door verkeersmanagement en mobiliteitsmanagement. Het streven is om de bereikbaarheid te verbeteren en het aantal files te verminderen met 20%. Regio Groningen-Assen is een van deze tien regio's en heeft Beter Benutten-maatregelen opgesteld, om beide steden bereikbaar te houden bij de uitvoering van grote infrastructurele projecten (o.a. FlorijnAs en de Zuidelijke Ringweg)². Daarnaast worden er maatregelen opgesteld om te voorzien in de groeiende vraag naar de trein en bus. Hierbij gaat het om het integraal aanbieden van reizigersinformatie, zorgen voor een samenhangend netwerk van P&R-locaties, verkeersmanagement en de toepassing van intelligente transportsystemen³. In 2 jaar tijd heeft het programma Ga Slimmer reizen & werken van Regio Groningen-Assen als resultaat dat er bijna 10% autokilometers uit de spits zijn gehaald en is de totale reductie in de spitsen zelfs 17%⁴.

2.3 HOOFDSTATION GRONINGEN

Het Hoofdstation van Groningen is een belangrijk knooppunt voor de stad. Een groeiend aantal reizigers, ontwikkelingen in verkeersstructuren en het streven naar een betere aansluiting op de omgeving betekent dat er aanpassingen aan het station moeten plaatsvinden.

De grootste veranderingen betreffen het Hoofdstation. Het Hoofdstation wordt verbouwd tot een station voor doorgaande treinen, met vier perronpleinen en zeven sporen. Het Hoofdstation is nu nog grotendeels een kopstation waar treinen niet verder kunnen rijden. De bereikbaarheid van de perronpleinen wordt gerealiseerd door middel van een reizigerstunnel. Deze tunnel komt recht achter het monumentale stationsgebouw⁵. Er wordt onderzoek gedaan naar de aanleg van een bustunnel die van noord naar zuid loopt⁶. In 2016 wordt gestart met de verbouw van het station en naar verwachting worden deze werkzaamheden in 2020 afgerond⁷.

2.4 RING GRONINGEN

Ring Zuid is een belangrijke schakel tussen de Randstad en Noord-Duitsland en er ontstaan regelmatig files. Het verbeteren van de zuidelijke ringweg moet zorgen voor een beter bereikbare stad en regio, een leefbare omgeving en een grotere verkeersveiligheid⁸. Het plan bestaat uit verschillende ingrepen: nieuwe aansluitingen, extra rijstroken en ongelijkvloerse kruisingen. De grootste aanpassing vindt plaats aan het Julianaplein. De verkeerslichten worden vervangen door ongelijkvloerse wegen waarbij het verkeer ongehinderd kan doorrijden. De beweegbare brug over het Noord-Willemskanaal wordt vervangen door een hoge, vaste brug en vanaf het Julianaplein tot aan de Europaweg krijgt de ringweg in beide richtingen extra rijstroken. Vanaf 2014 zijn de voorbereidende werkzaamheden in uitvoering. Volgens de planning starten de werkzaamheden in 2015 en wordt het project in 2020 afgerond⁹. Tijdens de ingreep wordt de verkeerscapaciteit tijdelijk met 30% verminderd, per rijrichting blijven er 2 rijbanen beschikbaar¹⁰.

De aanpak van Ring Oost is nog volop gaande. De kruisingen Kardingse, Beijum-Noord en Groningerweg worden in 2014 aangepakt. De stoplichten verdwijnen en de kruisingen worden ongelijkvloers. Samen met ondernemers in de buurt is nauw overleg gevoerd over de bereikbaarheid en overlast. Door samen oplossingen te bedenken is het gelukt om de overlast zoveel mogelijk te beperken¹¹.



2.5 GRONINGEN SEAPORTS

Groningen Seaports is de beheerder van een gebied van 2600 hectare. De zeehavens in Delfzijl en Eemshaven met bijbehorende industrieterreinen en de binnenhavens Farmsumerhaven en de Oosterhornhaven vallen hieronder. Groningen Seaports is een internationaal knooppunt voor Noordwest-Europa en jaarlijks meren er ruim 9000 schepen aan. In het gebied zijn verschillende bedrijven gevestigd op het gebied van energie, logistiek, offshore windindustrie, agribusiness, chemie, MKB en data. Dit zijn sectoren die naar verwachting in de komende jaren gaan groeien¹².

De Eemshaven is een interessant vestigingsgebied voor databedrijven. Ook Google heeft hier een datacenter. In september 2014 werd bekend dat Google de komende vier jaar 600 miljoen euro gaat investeren in een nieuw reusachtig datacenter in de Eemshaven. De aanwezigheid van de transatlantische glasvezelkabel (tussen Europa en de VS), de stabiele energievoorziening, lage prijzen en de aanwezigheid van geschoold personeel in de regio dragen hieraan bij. Daarnaast ligt de Eemshaven boven NAP, wat voor Amerikaanse bedrijven een belangrijke overweging is na eerdere overstromingen in onder andere New York en New Jersey.

2.6 N33: ÉÉN JAAR EERDER KLAAR

De aanpassing van de N33 tussen Assen en Zuidbroek is een grootschalig project waarbij het aantal rijstroken wordt verdubbeld. Op de N33 rijdt veel vrachtverkeer dat de doorstroming van het verkeer belemmert. Door inhaalmanoeuvres gebeuren hier veel ongelukken¹³. De verdubbeling van het aantal rijstroken zorgt ervoor dat de verkeersveiligheid en doorstroming verbetert. Daarnaast is een betere bereikbaarheid een kans voor de economische ontwikkeling van de regio¹⁴. Aan het begin van 2013 zijn de werkzaamheden gestart en voor de bouwvak van 2014 is het project opgeleverd. In het voorjaar van 2014 is de N33 voor twee periodes geheel afgesloten; mede hierdoor kan de vernieuwde N33 bijna een jaar eerder open dan gepland¹⁵.



Sontbrug, Groningen



2.7 NIEUWE NOORDZEEBRUG EN AANLEG SONTBRUG

De vaarverbinding tussen Lemmer en Delfzijl is de belangrijkste vaarroute van Noord-Nederland. Om voor steeds grotere schepen de route bevaarbaar te houden worden diverse bruggen aangepast. De Noordzeebrug over het Van Starckenborghkanaal wordt volledig gesloopt en vervangen door een hoge vaste brug. Van 6,5 meter hoogte en 30 meter breedte wordt deze brug vergroot naar 9 meter hoogte en 54 meter breedte¹⁶. Tegelijkertijd met de aanpak van de Noordzeebrug wordt de kruising Bedumerweg verbouwd. De kruising wordt ongelijkvloers verdeeld over drie niveaus¹⁷. Vanaf maart 2014 zijn ook de werkzaamheden voor de aanleg van de Sontbrug van start gegaan. De brug zorgt voor de ontsluiting van Meerstad, maar is ook een alternatieve route tijdens de werkzaamheden Ring Zuid. De Sontbrug verbindt de Bornholmstraat met de Sint Petersbrug aan de overzijde van de Deense Haven¹⁸.

2.8 STADSBOULEVARD, FLORIJNAS

Ook in Assen wordt op infrastructureel gebied het nodige geïnvesteerd. De FlorijnAs in Assen is volop in beweging. Dit project is in 2009 gestart met het doel om de bereikbaarheid en de voorzieningen in Assen te verbeteren¹⁹. Het ontwikkelingsprogramma loopt door tot 2020. Een belangrijk onderdeel van het programma is de aanpak van de stadsboulevard. Deze weg loopt van de noordelijke oprit van de A28 naar het knooppunt N33/A28 in Assen-Zuid. De stadsboulevard is het hart van de FlorijnAs, vrijwel alle project liggen aan de stadsboulevard. Het doel van de stadsboulevard is te zorgen voor een verbeterde doorstroming van het verkeer door een goed bereikbare en herkenbare groene route²⁰. De aanpak van de stadsboulevard vindt in de eerste helft van 2014 plaats²¹.

2.9 VOORUITBLIK

Voor de komende jaren staan er grote projecten op de stapel, waaronder de ombouw van de Ring Zuid, de aanpassing van het station in Groningen en de afronding van de FlorijnAs in Assen. Deze infrastructurele ingrepen zullen ervoor zorgen dat de bereikbaarheid wordt verhoogd en de economische functie van de regio wordt vergroot²².

Schiphol houdt vast aan de plannen om Lelystad Airport uit te breiden. Met de omgeving van Schiphol is afgesproken dat het aantal vliegbewegingen in 2020 niet boven de 510.000 per jaar mag uitkomen. Schiphol wil met de uitbreiding van Lelystad ruimte overhouden voor de groei als overstapstation en gaat hier 90 miljoen voor uittrekken²³. Deze uitbreiding heeft mogelijke gevolgen voor Groningen Airport Eelde. In de toekomst worden meer lijnvluchten uitgevoerd vanaf Lelystad en ook is het vliegveld gunstiger gelegen ten opzichte van de concentratie van de bevolking. Ryanair heeft aangegeven graag vanaf Lelystad airport te willen vliegen, de vraag is of de functie van Groningen Airport Eelde in de toekomst hierdoor zal afnemen²⁴.

¹ Regio Groningen-Assen (2013), Geactualiseerde netwerkanalyse 2013, geraadpleegd op 16 mei 2014 via: www.regiogroningenassen.nl / ² FlorijnAs, Beter benutten, geraadpleegd op 24 februari 2014 via: www.florijnas.com / ³ Beterbenutten, Slimme maatregelen tegen filevorming, geraadpleegd op 24 februari 2014 via: www.beterbenutten.nl / ⁴ Regio Groningen-Assen (2013), Beter benutten regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 23 juni 2014 via: www.regiogroningenassen.nl / ⁵ Regio Groningen-Assen (2014), Interview met Kees Anker, geraadpleegd op 2 juni 2014 / ⁶ Regio Groningen-Assen (2013), Eindrapport actualisatie netwerkanalyse, geraadpleegd op 13 mei 2014 via: www.regiogroningenassen.nl / ⁷ Gemeente Groningen (2014), Grootscheepse vernieuwing van het spoor in Groningen, geraadpleegd op 2 mei 2014 via: www.gemeente.groningen.nl / ⁸ Aanpak ring zuid, Waarom dit project, geraadpleegd op 24 februari 2014 via: www.aanpakringzuid.nl / ⁹ Aanpak ring zuid, Uitvoeringsperiode, geraadpleegd op 24 februari 2014 via: www.aanpakringzuid.nl / ¹⁰ Regio Groningen-Assen (2014), Interview met Kees Anker, geraadpleegd op 2 juni 2014 / ¹¹ Ringgroningen (2014), Deelprojecten, geraadpleegd op 27 mei 2014 via: www.ringgroningen.nl / ¹² Groningen Seaports, Business, geraadpleegd op 2 mei 2014 via: www.groningen-sepaorts.com / ¹³ Provincie Groningen, Verdubbeling N33 Assen Zuidbroek, geraadpleegd op 16 mei 2014 via: www.provinciegroningen.nl / ¹⁴ Groninger Internet Courant (2014), Verdubbeling N33 tussen Zuidbroek en Assen jaar eerder klaar dan gepland, geraadpleegd op 13 mei 2014 via: www.gic.nl / ¹⁵ Rijkswaterstaat (2014), N33 voor de bouwvak klaar door snelle en intensieve aanpak, geraadpleegd op 13 mei 2014 via: www.rijkswaterstaat.nl / ¹⁶ Ringgroningen (2014), Noordzeebrug en grote schepen, geraadpleegd op 27 mei 2014 via: www.ringgroningen.nl / ¹⁷ Ringgroningen (2014), Aansluiting Bedumerweg, geraadpleegd op 27 mei 2014 via: www.ringgroningen.nl / ¹⁸ Groninger Internet courant (2014), Bouw Sontbrug officieel van start: belangrijke schakel in de bereikbaarheid van Groningen, geraadpleegd op 16 juni 2014 via: www.gic.nl / ¹⁹ FlorijnAs, Wat is de FlorijnAs?, geraadpleegd op 24 februari 2014 via: www.florijnas.com / ²⁰ FlorijnAs, Stadsboulevard, geraadpleegd op 24 februari 2014 via: www.florijnas.com / ²¹ FlorijnAs, Algemene planning, geraadpleegd op 24 februari 2014 via: www.florijnas.nl / ²² RegioGroningenAssen (2014), Bereikbaarheid in onze regio, geraadpleegd op 15 mei 2014 via: www.regiogroningenassen.nl / ²³ Luchtvaartnieuws (2014), Schiphol houdt vast aan uitbreiding Lelystad Airport, geraadpleegd op 15 mei 2014 via: www.luchtvaartnieuws.nl / ²⁴ Drente.info (2013), Provinciale betrokkenheid bij Groningen airport Eelde, geraadpleegd op 28 mei 2014 via: www.drenthe.info



Martijn
10 jaar





3. Woningmarkt

HEADLINES

- » Voorzichtig herstel woningmarkt in derde en vierde kwartaal 2013
- » Huizenprijzen koopwoningen zijn terug op het niveau van 2003
- » Huurprijzen vrije sector landelijk gestegen met 2,7%
- » Verleende vergunningen voor nieuwbouw landelijk afgenomen met 30%

2013 was een jaar met twee gezichten. In de eerste twee kwartalen was het aantal transacties zeer laag door de invoering van de verscherpte financieringsregels en het aanhoudende slechte economische klimaat. Sinds de zomer van 2013 vond er een ommekeer plaats en krabbelde de woningmarkt langzaam uit een dal. Het consumentenvertrouwen nam toe, de hypotheekrente was laag en er was een soort rust ontstaan omtrent het woonbeleid. De woningverkopen namen per kwartaal toe. In het vierde kwartaal van 2013 waren zelfs de meeste woningen verkocht sinds de crisis van 2008. Dit lijkt op een herstel, maar is nog slechts het begin. Met de nieuwbouwproductie gaat het nog steeds slecht en in de sociale huursector is hoofdzakelijk in steden nog steeds een tekort aan woningen. Door het gewijzigde beleid bouwen woningcorporaties minder. Voordat de woningmarkt een nieuw gezicht krijgt, moet er nog veel gebeuren.

3.1 PRIJZEN KOOPWONINGEN IN DE REGIO MINDER GEDAALD DAN LANDELIJK GEMIDDELDE

Er is nog steeds een daling te zien in de prijzen van bestaande koopwoningen. In 2013 bedraagt de gemiddelde landelijke verkoopprijs €214.000, een daling van 6,4% ten opzichte van 2012. De huizenprijzen zijn hierdoor weer terug op het niveau van 2003¹. Het Centraal Planbureau verwacht voor 2014 dat de huizenprijzen zullen stabiliseren². De prijzen van woningen in duurdere prijsklassen zijn het hardst gedaald waardoor vooral provincies zoals Noord-Holland en Noord-Brabant, die een groot aanbod hebben van duurdere woningen, te maken hebben gekregen met de grootste prijsdalingen³.

Ook in Regio Groningen-Assen zijn in 2013 de verkoopprijzen gedaald, met 5,7% ten opzichte van 2012 naar een gemiddelde van €172.500. Landelijk gezien daalden de prijzen van koopwoningen in 5de provincie Groningen, samen met Zeeland, het minst⁴. In deze provincies liggen de prijzen van woningen op een lager niveau en zijn de prijzen van woningen in de goede jaren geringer gestegen waardoor de relatieve daling kleiner is.

Ook het aantal transacties is in 2013 afgenomen, naar 110.094. De strengere financieringsregels die vanaf januari 2013 van toepassing zijn, hebben vooral invloed gehad op de eerste twee kwartalen van 2013. In het laatste kwartaal van 2012 hebben veel mensen nog een huis gekocht om de beperking van de fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrentes voor te zijn. Dit resulteert in een relatief laag aantal transacties in het eerste halfjaar van 2013, in totaal 45.094⁵.

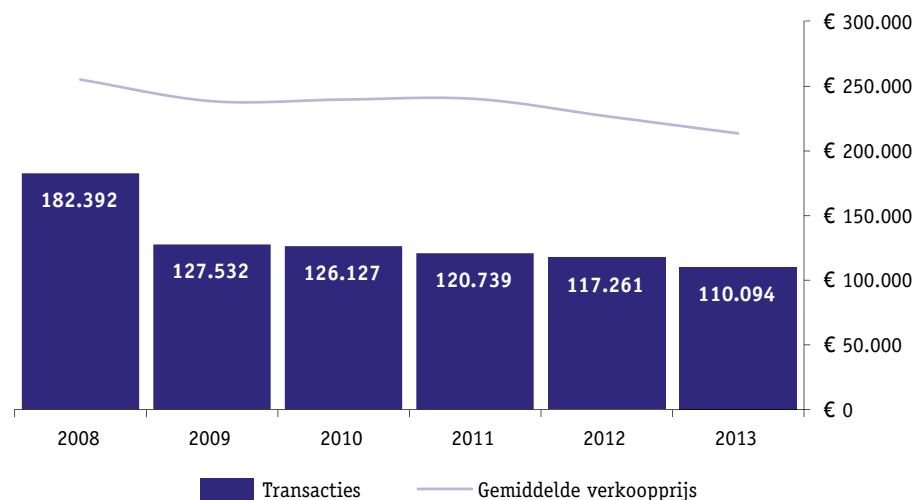
Er zijn ook positieve ontwikkelingen, waaronder het stijgende aantal transacties in het derde en vierde kwartaal⁶. Er zijn in die periode 65.000 woningen van eigenaar gewisseld. Vooral in het lagere segment, tot €250.000, waren er meer transacties. Een stijgend consumentenvertrouwen is hiervan de oorzaak⁷. Consumenten zijn positiever vanwege de lage hypotheekrente, er is rust over het woonbeleid en een groeiend deel van de bevolking (70%) verwacht zelfs dat de huizenprijzen de komende 2 jaar zullen stabiliseren of licht zullen gaan stijgen⁸.

In vergelijking tot de steden Groningen en Assen loopt de woningmarkt op het platteland achter, met name Noordoost-Groningen. Noordoost-Groningen behoort tot de regio's waar nog geen herstel is opgetreden op de woningmarkt. In het eerste kwartaal van 2014 zijn de huizenprijzen met 17,6% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal in 2013⁹. Verkopers willen hun prijzen van woningen niet laten dalen¹⁰. Daarnaast neemt de behoefte aan woningen in Noordoost-Groningen af. In dit gebied is er sprake van krimp en ook de aardbevingsproblematiek speelt een grote rol¹¹.

In het aanbod van woningen die te koop staan zijn twee duidelijke verschillen te onderscheiden. Ten eerste zijn er de nieuw aangeboden woningen met een scherper vraagprijs en goede promotie. Deze woningen hebben een korte verkooptijd. Daarnaast bestaat het aanbod uit veel woningen die al langere tijd te koop staan. De prijzen van deze woningen worden nauwelijks aangepast en goede promotie ontbreekt. De gemiddelde verkooptijd van woningen blijft in 2013 stabiel op 159 dagen¹².

» TRANSACTIES EN GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS WONINGEN NEDERLAND

Bron: CBS



3.2 AANBOD VERSUS TRANSACTIES IN DE REGIO

Na een lange periode van een stijgend aanbod van koopwoningen is sinds 2013 het aanbod gedaald met 6,9% ten opzichte van 2012. De grootste oorzaak hiervoor is een lichte opleving van de woningmarkt. In de gemeente Groningen nam het aanbod van bestaande woningen het sterkst af, met 19%. Groningen is de enige gemeente waar het aantal transacties hoger ligt dan het huidige aanbod van woningen. De oorzaak hiervan is dat de woningverkoop in Groningen aantrekken, het aanbod van woningen steeds kleiner wordt en de gemiddelde doorlooptijd met 101 dagen relatief laag is.

In de provincies Groningen en Drenthe is het aantal transacties licht gedaald met 2,6% ten opzichte van 2012. Deze afname ligt onder het landelijke gemiddelde van -6,1%. In de gemeenten Haren, Leek, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en Zuidhorn is het aantal transacties in 2013 toegenomen¹³.

Volgens Reint Brondijk (Brondijk sprekend in wonen en duurzaamheid) blijft de woningmarkt in Zuidhorn het goed doen. De gunstige ligging tussen Groningen en Leeuwarden en een goede bereikbaarheid zorgt ervoor dat veel mensen in Zuidhorn willen wonen. Daarnaast wordt hier goed gekeken naar de behoeften vanuit de markt. Twee-onder-een-kap woningen met een grote inhoud, voor- en achtertuin en voor een redelijke prijs zijn erg in trek¹⁴.

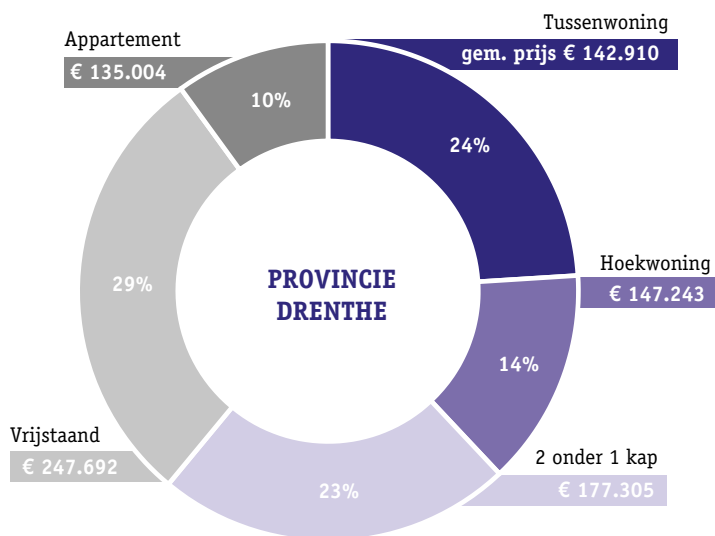
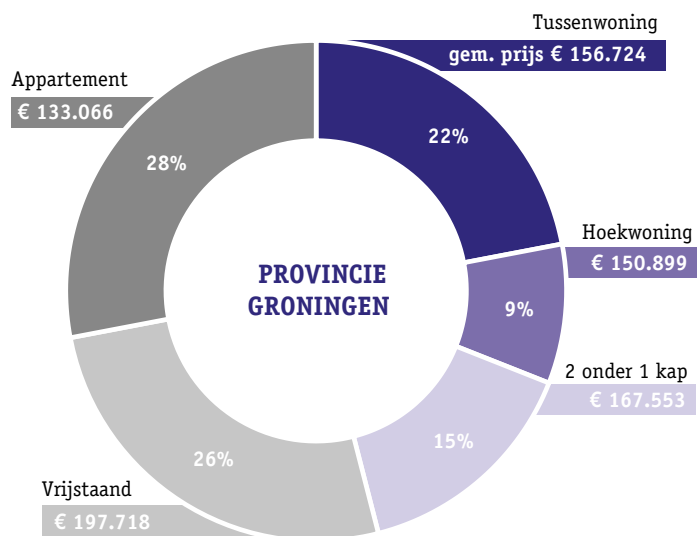
| AANBOD BESTAANDE KOOPWONINGEN | | | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bron: Regio Groningen-Assen | | | | | |
| Gemeente | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Assen | 658 | 692 | 860 | 885 | 834 |
| Bedum | 95 | 94 | 100 | 95 | 85 |
| Groningen | 1.177 | 1.213 | 1.618 | 1.721 | 1.399 |
| Haren | 241 | 240 | 305 | 346 | 301 |
| Hoogezand-Sappemeer | 280 | 330 | 433 | 384 | 439 |
| Leek | 160 | 206 | 226 | 211 | 223 |
| Noordenveld | 351 | 411 | 457 | 463 | 448 |
| Slochteren | 119 | 140 | 149 | 156 | 168 |
| Ten Boer | 61 | 74 | 65 | 84 | 79 |
| Tynaarlo | 350 | 358 | 430 | 467 | 461 |
| Winsum | 105 | 110 | 125 | 163 | 177 |
| Zuidhorn | 176 | 220 | 199 | 234 | 238 |
| Totaal | 3.773 | 4.088 | 4.967 | 5.209 | 4.852 |

| VERKOCHTE WONINGEN PER GEMEENTE | | | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bron: Regio Groningen-Assen | | | | | |
| Gemeente | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Assen | 576 | 577 | 526 | 454 | 436 |
| Bedum | 67 | 66 | 69 | 74 | 48 |
| Groningen | 1.899 | 1.899 | 1.769 | 1.643 | 1.584 |
| Haren | 166 | 192 | 171 | 154 | 164 |
| Hoogezand-Sappemeer | 244 | 207 | 203 | 179 | 164 |
| Leek | 80 | 111 | 89 | 86 | 89 |
| Noordenveld | 216 | 231 | 211 | 186 | 192 |
| Slochteren | 82 | 83 | 82 | 62 | 51 |
| Ten Boer | 60 | 57 | 53 | 26 | 44 |
| Tynaarlo | 213 | 231 | 213 | 210 | 213 |
| Winsum | 96 | 89 | 71 | 69 | 59 |
| Zuidhorn | 116 | 133 | 141 | 98 | 113 |
| Totaal | 3.815 | 3.876 | 3.598 | 3.241 | 3.157 |



» TRANSACTIES NAAR WONINGTYPE EN GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS

Bron: CBS



Niet iedereen profiteert van het herstel van de woningmarkt. Bij woningen die een jaar of langer te koop staan, zitten verhoudingsgewijs veel vrijstaande woningen, dure woningen en woningen in landelijke gebieden. Ook in Regio Groningen-Assen is dit te zien. Het aantal transacties in de landelijke gebieden onder andere in Bedum, Slochteren en Winsum is in 2013 afgenomen. De gemiddelde doorlooptijd ligt in deze gebieden boven de 200 dagen. Dit is boven het gemiddelde van 149 dagen voor de regio¹⁵.

3.3 TRANSACTIES NAAR WONINGTYPE

De transacties naar woningtype verschillen in de provincies Groningen en Drenthe.

Starterswoningen in de stad Groningen blijven het goed doen. Vooral appartementen en benedenwoningen met meer dan één slaapkamer zijn gewild¹⁶. In de provincie Groningen zijn appartementen dan ook het meest verkocht in 2013. In de stad Groningen zijn appartementen relatief laag geprijsd en hierdoor erg in trek. In de provincie Drenthe zijn de vrijstaande woningen, de duurste categorie, het meest verkocht in 2013¹⁷. Een groot deel van de voorraad in Drenthe bestaat uit vrijstaande woningen.

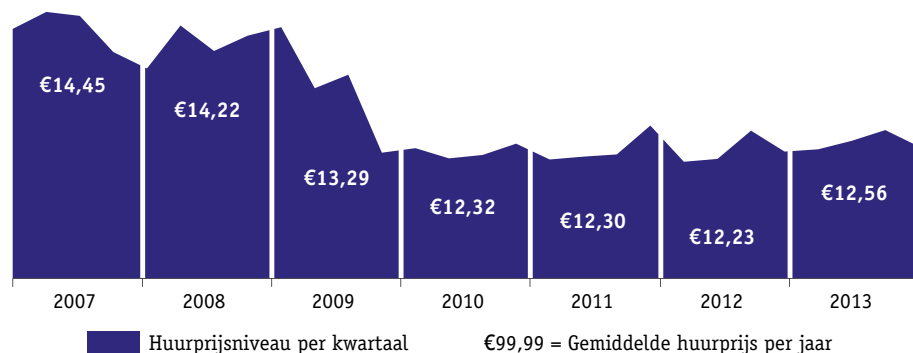
3.4 AANBOD HUURWONINGEN VRIJE SECTOR AFGENOMEN, HUURPRIJS GESTEGEN

Het aanbod van huurwoningen in de vrije sector is in 2013 afgenomen met 7,5%. Doordat huurders blijven zitten in hun huurwoningen vindt er minder doorstroming plaats. Bovendien werden voorheen vaak onverkochte woningen als huurwoning aangeboden, waardoor er minder huurwoningen zijn gebouwd. Door de grote vraag naar huurwoningen en het relatief kleine aanbod zijn voor het eerst in vijf jaar de huren gestegen met 2,7%. Het lichte herstel op de koopwoningmarkt heeft hier invloed op gehad. Sinds de zomer van 2013 worden er weer meer koopwoningen verkocht en het aantal particuliere eigenaren dat hun woning voor de verhuur aanbiedt vermindert. Hierdoor neemt het aanbod van huurwoningen in de vrije sector af en dit heeft gevolgen op de huurprijzen. Een andere oorzaak is dat steeds meer mensen een vrije sector-woning huren. De inkomensgrens van €34.678 zorgt ervoor dat een grotere groep niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

De huurprijzen in de vrije sector verschillen sterk per regio. De stad Groningen staat met een huur van €11,64 per m² in de top 20 van Nederland. Assen is landelijk de goedkoopste gemeente met een gemiddelde markthuur van €7,06 per m² ¹⁸.

» HUURPRIJSONTWIKKELING PER JAAR IN € PER m²/PER MAAND

Bron: Pararius



3.5 GROTE VERANDERINGEN IN DE SOCIALE HUUR

Het aandeel sociale huurwoningen is 35% van de totale Nederlandse woningvoorraad. In Regio Groningen-Assen staan in totaal 60.875 sociale huurwoningen. Hiervan staat 57,4% in Groningen¹⁹.

Op het gebied van sociale huur is sinds 2014 een aantal belangrijke veranderingen gaande. De eerste belangrijke verandering is dat er vanaf begin 2014 een huurverhoging van sociale huurwoningen aan de orde is, doordat de huren harder mogen stijgen dan de inflatie. Deze maatregel moet ervoor zorgen dat de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Scheefwonen wordt hierdoor voorkomen omdat huren van hogere inkomens sneller kunnen stijgen²⁰.

Sinds 1 januari 2014 is bovendien de warmtewet ingegaan. Het doel van deze wet is om huurders die verplicht warmte afnemen van een leverancier, te beschermen tegen te hoge tarieven, onacceptabele storingen en niet-transparante leveranciers. Door middel van maximumtarieven en minimumeisen aan de kwaliteit van de warmteleveringen wordt er gezorgd voor een meer transparante dienstverlening²¹. Woningcorporaties worden door de komst van deze wet energieleveranciers. Het energieverbruik wordt niet meer doorberekend in de servicekosten, maar de huurder moet nu een bedrag voor vastrecht en een variabel deel betalen²².

De derde verandering is dat de ministerraad heeft ingestemd met plannen over het gebruik van tijdelijke contracten bij huurwoningen. Er komen tijdelijke contracten voor maximaal 2 jaar en starterscontracten van maximaal 5 jaar voor jongeren tot 30 jaar. De tijdelijke contracten moeten ervoor zorgen dat de doorstroming op de huurwoningmarkt wordt versoepeld²³.

Tot slot is sinds januari 2014 de verhuurderheffing ingegaan. Verhuurders met meer dan 10 sociale woningen betalen over de waarde van de huurwoningen een heffing. Deze heffing bedraagt in 2014 0,381% van de WOZ-waarde en geldt alleen voor huurwoningen met een huur niet hoger dan €699,50 per maand. Het doel van deze heffing is om verhuurders bij te laten dragen aan het verminderen van de nationale schuld²⁴.

Sinds januari 2014 heeft het kabinet ervoor gekozen om wonen en zorg te scheiden. De AWBZ bekostigde de zorg- en huisvestingskosten, nu worden de huurlasten door de bewoners betaald. De gedachte hierbij is dat bewoners meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit van woningen wordt vergroot. Het risico voor corporaties en beleggers van zorgvastgoed wordt groter doordat bewoners nu een grotere keuzevrijheid hebben in woningen²⁵.

3.6 AANTAL VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN GEDAALD MET 30%

De ontwikkelingen van nieuwbouwwoningen is te koppelen aan het aantal verleende vergunningen. Het totaal aantal verleende vergunningen is gedaald met ongeveer 30% naar 26.000 in 2013²⁶. Dit is zeer laag en de hoogste werkloosheid in 2013 lag dan ook in de bouwsector. Overheidsmaatregelen zoals de verlaging van de overdrachtsbelasting en de verhoging van de btw op nieuwbouwprojecten dragen hieraan bij.

VERGUNNINGEN VOOR NIEUWBOUW IN NEDERLAND

Bron: CBS

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Vershil 2012-2013 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| Koopwoningen | 41.631 | 38.123 | 21.886 | 15.458 | -29% |
| Huurwoningen | 19.397 | 17.681 | 15.484 | 10.726 | -30% |
| Totaal | 61.028 | 55.804 | 37.370 | 26.184 | -29% |

In Regio Groningen-Assen zijn op basis van gemeentelijke waarnemingen 1.150 nieuwbouwwoningen in 2013 opgeleverd. De totale woningvoorraad steeg met ongeveer 3.000 woningen naar een totaal van 216.748 woningen. Het aantal verleende vergunningen in de regio is gelijk gedaald met het landelijke gemiddelde, met 30% naar 555.

Het aantal vergunningen voor nieuwbouw van huurwoningen is in Regio Groningen-Assen het sterkst gedaald, met 70% ten opzichte van 2012. De oorzaak hiervan is de nieuwbouw van grote projecten in 2012 onder andere in Noordenveld en in Groningen. Daarnaast ontwikkelen woningcorporaties minder nieuwbouw, maar wordt er twee keer zoveel geld uitgegeven aan het verbeteren en renoveren van hun bestaande voorraad woningen²⁷.

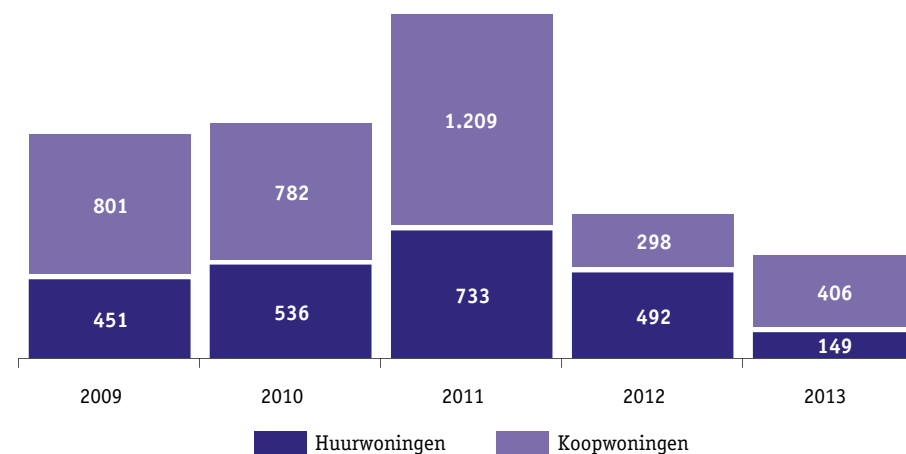


Sociale huurappartementen Trefkoel, Groningen

In Assen is er een tekort aan sociale huurwoningen. Door het kabinetsbeleid bouwen woningcorporaties minder. Gemeente Assen heeft daarom besloten om zelf sociale huurwoningen te bouwen. In de tweede helft van 2014 wordt gestart met het realiseren van 36 sociale huurwoningen in Kloosterveen²⁸. Assen krijgt landelijke aandacht omdat het de eerste gemeente in Nederland is die zich op deze manier op de woningmarkt gaat begeven²⁹. Afhankelijk van het succes van het project wordt er gekeken of het een vervolg krijgt.

» VERGUNNINGEN VERLEEND REGIO GRONINGEN-ASSEN

Bron: CBS



3.7 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

3.7.1 BELEGGER STEEDS MEER INTERESSE IN CORPORATIEWONINGEN

Het werkveld van woningcorporaties is aan het veranderen. De verhuurderheffing, het wel of niet fuseren, strenger toezicht en het aanpassen van het businessmodel zijn belangrijke actuele thema's³⁰. Daarnaast is de taak van woningcorporaties teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van alleen sociale huurwoningen en daaraan direct verbonden maatschappelijk vastgoed³¹. Het gevolg hiervan is dat woningcorporaties hun vrije sector-woningen afstoten. Druk van de verhuurderheffing en de vereenvoudiging van verkoopregels draagt hieraan bij³². Institutionele, particuliere en buitenlandse beleggers tonen steeds meer belangstelling voor de aankoop van corporatiewoningen. Een groot voordeel is de potentie van de huurprijzen: na mutatie kan men deze verhogen naar marktconforme prijzen. De interesse van beleggers gaat vooral uit naar complexen



Oostindie, Leek



Model waterwoning, Meerstad



Noordoost Groningen

waarbij de woningen nu of in de toekomst boven de liberalisatiegrens vallen³³. Zo ontloopt de belegger de verhuurderheffing. Daarnaast spelen een goede verhuurbaarheid, goede geografische ligging, de kwaliteit en goed onderhoud van de woningen een rol.

3.7.2 WELSTANDSVRIJ BOUWEN

De welstandscommissie wordt door de gemeente ingeschakeld om te beoordelen of bouwplannen voldoen aan de criteria die in de welstandsnota zijn opgesteld. Een bouwvergunning kan worden afgewezen als er een negatief advies van de welstandscommissie wordt gegeven. Sinds 2011 is het niet meer verplicht om bouwplannen voor te leggen aan de welstandscommissie³⁴. Gemeenten kunnen zo welstandsvrije gebieden in het leven roepen. Hierdoor krijgen bewoners een grotere vrijheid om te bepalen hoe hun eigen huis eruit moet zien. Welstandsvrij bouwen heeft een positieve invloed op de bouwsector. In gebieden waar men mag bouwen zonder welstand is meer gebouwd. Ook de kavels van Meerstad in Groningen zijn sinds maart 2014 welstandsvrij, om de verkoop van de kavels en de bouw te bevorderen³⁵. Daarnaast zijn er steeds meer gemeenten die overwegen om de welstandscommissie volledig af te schaffen. De voornaamste reden is de ontwerprijheid van bewoners te vergroten, zodat kopers naar eigen wens hun droomhuis kunnen realiseren, en het aantal regels

te verminderen, voor een snellere bouwprocedure. De keerzijde hiervan is dat de gemeente geen invloed meer kan uitoefenen om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen. Door de maximale ontwerprijheid van bewoners kan de ruimtelijke kwaliteit worden verstoord. De gemeente kan wel voor een excessenregeling kiezen. Het college kan dan optreden tegen ernstig ontsierende situaties³⁶.

3.7.3 'VERTROUWEN OP HERSTEL. HERSTEL VAN VERTROUWEN'

Noordoost-Groningen is steeds vaker in het nieuws als gevolg van de aardbevingsproblematiek. De Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) wint aardgas uit het Groningenveld waardoor er aardbevingen ontstaan. Het Groningenveld is het grootste gasveld van Nederland met 20 plekken waar aardgas uit de grond wordt gehaald. Gaswinning veroorzaakt ongeveer 50 aardbevingen per jaar³⁷.

In januari 2014 hebben de gemeenten Appingedam, Bedum, Ten Boer, Delfzijl, Eemsum, Loppersum, De Marne, Slochteren en Winsum, de provincie Groningen en het Ministerie van Economische Zaken een akkoord gesloten. Dit betreft het 'Wassenaar akkoord' ook wel 'Vertrouwen op herstel. Herstel van vertrouwen' genoemd.

Dit document omschrijft een pakket van maatregelen dat tot doel heeft de veiligheid te vergroten, schadeafhandeling te verbeteren en de aangetaste leefbaarheid een impuls te geven en de economie een nieuw perspectief te geven. Voor de periode 2014-2018 is een bedrag van ca. 1,2 miljard beschikbaar gesteld voor het kerngebied³⁸.

Sinds april 2014 is de waarderegeling³⁹ van de NAM van kracht in het aardbevingsgebied. Met deze regeling komt de NAM tegemoet aan geleden waardedalingen van woningen. Er worden meerdere regelingen voor de regio opgezet, zoals de nieuwbouwregeling, de waardevermeerderingsregeling, de economic board etc. Dit samen komt ten goede aan leefbaarheid en economisch klimaat in de door de bevingen getroffen regio. De herstelwerkzaamheden die moeten worden uitgevoerd aan woningen leveren het gebied ook werkgelegenheid op.



3.7.4 ENERGIEMAATREGELEN BIJ WONINGCORPORATIES

Woningcorporaties zijn steeds meer bezig met het investeren in energiematregelen in de bestaande woningvoorraad. De Landelijke Stroomversnelling is een proef waarbij wordt onderzocht hoe corporatiewoningen energieneutraal kunnen worden. Bouwers/aannemers en corporaties werken samen om deze energieneutrale woningen te realiseren. Woningcorporatie Lefier werkt mee aan deze landelijke proef op 4 locaties, onder andere in de wijk Paddepoel in Groningen en in Stadskanaal⁴⁰. Een ander initiatief is de Hoogspringers. De steden Amersfoort, Utrecht, Groningen en Tilburg renoveren samen binnen 5 jaar meer dan 4000 woningen naar Nul op de Meter⁴¹. De gemeente Groningen is samen met 5 woningcorporaties bezig om 1000 woningen energieneutraal te krijgen. Het bedrag dat bewoners normaal betalen voor gas en licht wordt nu gebruikt om de investering in de woning mogelijk te maken⁴².

3.8 VOORUITBLIK: MINIMAAL HERSTEL WONINGMARKT

De verwachting voor de komende jaren is een minimaal herstel op de woningmarkt. De verkoopprijzen van woningen in steden stabiliseren en zullen licht gaan stijgen. In dorpen en plattelandsgemeenten blijft de woningmarkt achter, het herstel blijft hier uit. De trek van het platteland naar de stad draagt hieraan bij.

Bij nieuwbouw van woningen moet meer worden gekeken naar de behoefte vanuit de markt. Er moet worden ingespeeld op de veranderende bevolkingssamenstelling. Door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, ontgroening en vergrijzing veranderen de woonwensen. Door levensloopbestendig te bouwen wordt ervoor gezorgd dat bestaand bezit zodanig wordt aangepast dat mensen er langer kunnen blijven wonen⁴³. In een aantal gemeenten zal de welstandscommissie worden afgeschaft om het bouwen van woningen te bevorderen.

Om verloedering van een stad of dorp te voorkomen moet er meer worden gefocust op inbreiding in plaats van uitleggebiiden⁴⁴. Een goed voorbeeld is de Oosterhamrikkade in Groningen, waarbij op een bestaande locatie nieuwbouw wordt ontwikkeld in de vorm van appartementen en stadsvilla's⁴⁵.

Vrije sector-woningen zijn in handen van beleggers. Woningcorporaties richten zich alleen nog maar op hun kerntaken: het verhuren van sociale huurwoningen en het direct daaraan gekoppelde maatschappelijk vastgoed. De vrije sector-woningen worden hierdoor afgestoten. Duurzaamheid en energieneutraal wonen blijft ook een trend voor de komende jaren. Woningcorporaties blijven investeren in energiematregelen in hun bestaande voorraad. In het aardbevingsgebied in Noordoost-Groningen worden maatregelen doorgevoerd. Inwoners worden financieel gecompenseerd en de leefbaarheid wordt verbeterd. Ook worden er maatregelen getroffen om het risico op aardbevingen en schade aan woningen te verkleinen.

¹ NVM (2014), Vastgoedmarkt in beeld, geraadpleegd op 19 maart 2014 via: www.nvm.nl / ² Centraal Planbureau (2014), Centraal economisch plan 2014, geraadpleegd op 19 maart 2014 via: www.cpb.nl / ³ NVM (2014), Vastgoedmarkt in beeld, geraadpleegd op 11 april 2014 via: www.nvm.nl / ⁴ Rabobank (2013), Woningmarkt toont begin van broos herstel, geraadpleegd op 21 maart 2014 via: www.rabobank.nl / ⁵ FGH bank (2014), Vastgoedbericht 2014: focus op flexibiliteit, geraadpleegd op 21 maart 2014 via: www.fghbank.nl / ⁶ Rabobank (2014), Stabilisatie woningmarkt krijgt verder vorm, geraadpleegd op 26 februari 2014 via: www.economie.rabobank.com / ⁷ Eigenhuis (2014), Marktindicator februari 2014, geraadpleegd op 26 februari 2014 via: www.eigenhuis.nl / ⁸ Vastgoedmarkt (2014), Nederlander verwacht prijsstijging woningen, geraadpleegd op 15 april 2014 via: www.vastgoedmarkt.nl / ⁹ NVM (2014), Huizenprijzen per regio, 1e kwartaal 2014, geraadpleegd op 14 mei 2014 via: www.nvm.nl / ¹⁰ NVM (2014), Woningmarkt cijfers eerste kwartaal, geraadpleegd op 5 mei 2014 via: www.nvm.nl / ¹¹ Planbureau voor Leefomgeving (2010), Demografische ontwikkelingen 2010-2040; ruimtelijke effecten en regionale diversiteit, geraadpleegd op 14 mei 2014 via: www.pbl.nl / ¹² NVM (2014), Vastgoedmarkt in beeld, geraadpleegd op 19 maart 2014 via: www.nvm.nl / ¹³ Regio Groningen-Assen (2014), Kwartaalrapportage Q4 2013, geraadpleegd op 25 maart 2014 via: www.regiogroningenassen.nl / ¹⁴ Brondijk sprekend in wonen en duurzaamheid (2014), Gesprek met Reint Brondijk, geraadpleegd op 23 mei 2014 / ¹⁵ NVM (2014), Daling huizenprijs in grote delen van Nederland gestopt, geraadpleegd op 5 mei 2014 via: www.nvm.nl / ¹⁶ Slim! Makelaardij (2014) Gesprek met Alina Bijzitter, geraadpleegd op 10 juni 2014 / ¹⁷ Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Bestaande koopwoningen naar woningtype, geraadpleegd op 10 april 2014 via: www.cbs.nl / ¹⁸ Pararius (2014), Pararius signaleert huurprijsparadox, geraadpleegd op 27 februari 2014 via: www.pararius.nl / ¹⁹ Regio Groningen-Assen (2014), Kwartaalrapportage Q4 2013, geraadpleegd op 25 maart 2014 via: www.regiogroningenassen.nl / ²⁰ Rijksoverheid (2013), Huurverhoging, geraadpleegd op 4 april 2014 via: www.rijksoverheid.nl / ²¹ Corporatienl (2013), Warmtewet grote gevolgen voor woningcorporaties, geraadpleegd op 14 april 2014 via: www.corporatienl.nl / ²² Aedes (2013), Handreiking warmtewet versie 1, geraadpleegd op 14 april 2014 via: www.aedes.nl / ²³ Volkskrant (2014), Meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten, geraadpleegd op 15 april 2014 via: www.volkskrant.nl / ²⁴ Rijksoverheid (2014) Verhuurderheffing, geraadpleegd op 1 mei 2014 via: www.rijksoverheid.nl / ²⁵ JSO (2014), Welke gevolgen heeft het scheiden van wonen en zorg, geraadpleegd op 19 mei 2014 via: www.jso.nl / ²⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek (2014), Nieuwbouwwoningen, afgegeven vergunningen naar opdrachtgever, geraadpleegd op 26 februari 2014 via: www.cbs.nl / ²⁷ Aedes (2014), Woningcorporaties schrappen tot 2022 een derde nieuwbouwplannen, geraadpleegd op 14 april 2014 via: www.aedes.nl / ²⁸ Grondnieuws (2014), Assen laat na de zomer sociale huurwoningen bouwen, geraadpleegd op 11 april 2014 via: www.grondnieuws.nl / ²⁹ Assen (2013), Bouw en exploitatie van sociale huurwoningen door de gemeente Assen, geraadpleegd op 18 maart 2014 via: www.assen.nl / ³⁰ BakerTillyBerk (2013), Branchebulletin woningcorporaties, geraadpleegd op 21 maart 2014 via: www.bakertillyberk.nl / ³¹ Concept novelle minister Blok samenvatting (2014), geraadpleegd op 14 april 2014 / ³² Aedes (2013), Meer interesse beleggers voor corporatiebezit, geraadpleegd op 21 maart 2014 via: www.aedes.nl / ³³ Vastgoedjournaal (2014), De woningbeleggingsmarkt in beeld 2014, geraadpleegd op 21 maart 2014 via: www.vastgoedjournaal.nl / ³⁴ NOS (2011), Meer vrijheid bij bouwplan gemeente, geraadpleegd op 18 maart 2014 via: www.nos.nl / ³⁵ GIC (2014), in Meerstad Groningen maximale vrijheid bij bouwen, geraadpleegd op 18 maart 2014 via: www.gic.nl / ³⁶ Ruimtelijke kwaliteit (2012), Excessenregeling, geraadpleegd op 1 mei 2014 via: www.ruimtelijkekwaliteit.nl / ³⁷ Rijksoverheid (2014), Aardbevingen door gaswinning in Groningen, geraadpleegd op 1 mei 2014 via: www.rijksoverheid.nl / ³⁸ Rijksoverheid (2014), Vertrouwen op herstel. Herstel van vertrouwen, geraadpleegd op 18 juni 2014 via: www.rijksoverheid.nl / ³⁹ Namplatform (2014), Waarderegeling aardbevingen wordt besproken aan dialoogtafel, geraadpleegd op 24 maart 2014 via: www.namplatform.nl / ⁴⁰ Vastgoedjournaal (2014), De woningbeleggingsmarkt in beeld 2014, geraadpleegd op 21 maart 2014 via: www.vastgoedjournaal.nl / ⁴¹ Energiesprong (2013), Hoogspringers, proces, geraadpleegd op 14 april 2014 via: www.energiesprong.nl / ⁴² Gemeente Groningen (2013), Groningen wil duizend woningen zonder energierekening, geraadpleegd op 14 april 2014 via: www.gemeente.groningen.nl / ⁴³ Brondijk sprekend in wonen en duurzaamheid (2014), Gesprek met Reint Brondijk, geraadpleegd op 23 mei 2014 / ⁴⁴ Brondijk sprekend in wonen en duurzaamheid (2014), Gesprek met Reint Brondijk, geraadpleegd op 23 mei 2014 / ⁴⁵ Oosterhamrikkade-nz, Het plan, geraadpleegd op 19 mei 2014 via: www.oosterhamrikkade-nz.nl



Sociale huurappartementen Trefkoel, Groningen



Martijn
10 jaar





4. Winkelmarkt

HEADLINES

- » OPNAME WINKELRUIMTE LANDELIJK AFGENOMEN
- » WINKELLEEGSTAND IS KORTDUREND
- » FYSIEKE WINKEL BLIJFT MEEST POPULAIRE AANKOOPPLEK

In 2013 is er nog geen herstel opgetreden op de Nederlandse winkelmarkt. Voor het zevende jaar op rij is de winkelleegstand toegenomen. Ook faillissementen en overnames van Polare, Free Record Shop, Setpoint en Schoenenreus tonen aan dat de winkelmarkt onder druk staat. De vraag naar winkelpanden lijdt niet alleen onder de slechte economie en het lage consumentenvertrouwen, maar ook onder het toenemende aantal online consumentenbestedingen. Toch blijft winkelen één van de favoriete tijdsbestedingen van Nederlanders. Bestedingen via internet nemen nog steeds toe maar de rol van de fysieke winkel is nog niet uitgespeeld: 74% van de consumenten zou niet zonder fysieke winkels kunnen en de fysieke winkel blijft nog altijd de meest favoriete aankoopplek.



4.1 OMZET DETAILHANDEL IS GEDAALD

Er is nog steeds een neerwaartse spiraal te zien in de omzet van de detailhandel. In 2013 is de totale omzet van de detailhandel opnieuw gedaald met 2% ten opzichte van 2012¹. Door aanhoudende bezuinigingen zijn consumenten terughoudend met uitgaven en maken bovendien bewuste keuzes in waar zij hun geld aan besteden. Dit is duidelijk te zien in de omzet binnen de detailhandel. De omzet binnen de food-sector steeg met 1,8% in 2013. Voor non-food winkels daalde de omzet juist met 2,5%, mede door het slechte voorjaar en de blijvende kou in het eerste halfjaar.

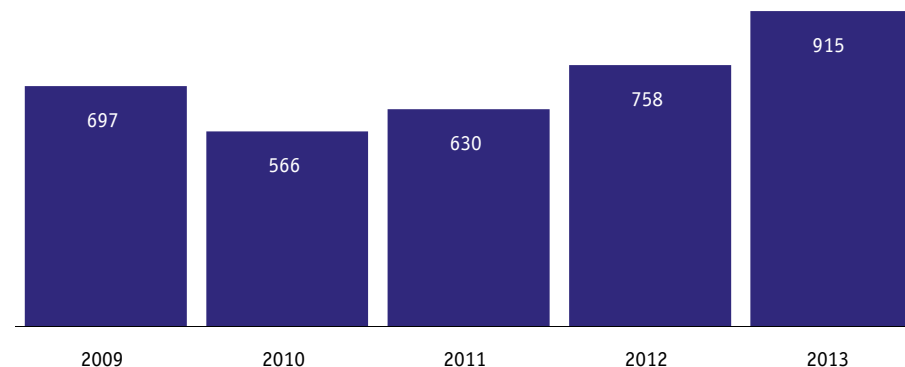
In 2013 is het consumentenvertrouwen gestegen; hierdoor lijkt het dieptepunt voor de detailhandel bereikt en is er zicht op herstel. Toch moet men hiermee voorzichtig zijn, want het verloop van de werkloosheid en daarmee de toename van de uitgaven is onzeker. Voor begin 2014 wordt voor de detailhandel daarom nog een lichte daling van de omzetgroei van 0,2% verwacht².

Over heel 2013 hebben 915 detaillisten de deuren moeten sluiten. Het record van 2012, met 758 faillissementen, is hierdoor verbroken³. Vooral in het derde en vierde kwartaal werden veel faillissementen uitgesproken. De oorzaak hiervoor is de teruglopende verkoop van producten. Daarnaast kunnen kleinere winkeliers zoals kaaswinkels, bakkers en slaggers niet concurreren met de grote ketens. In het derde kwartaal van 2013 is het aantal verkopen afgenomen met 4% ten opzichte van het derde kwartaal van 2012⁴.

| OMZETGROEI PER BRANCHE Bron: CBS & ING | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | 2012 | 2013 | 2014 |
| Food | 2,3% | 1,8% | 1,6% |
| Supermarkten | 3,0% | 2,3% | 2,0% |
| Speciaalzaken | 2,4% | -2,0% | -1,5% |
| | | | |
| Non-Food | -3,8% | -2,5% | -1,5% |
| Kleding | -2,7% | -3,0% | -1,5% |
| Schoenen | -2,5% | -3,0% | -1,5% |
| Woninginrichting | -7,8% | -5,0% | -3,0% |
| Doe het zelf | -6,6% | -3,0% | -1,5% |
| Elektronica | -2,6% | -4,0% | -2,5% |
| Persoonlijke Verzorging | 3,0% | 2,0% | 1,0% |

» AANTAL FAILLISSEMENTEN DETAILHANDEL

Bron: CBS



4.2 AANBOD VERSUS OPNAME VAN WINKELRUIMTEN

In 2013 is de trend van stijgende opnamecijfers doorbroken. Landelijk gezien is de opname van winkelruimte in 2013 met 4% afgenomen naar 735.000 m². Het aanbod van winkelruimte nam sterk toe en kwam boven de grens van 1 miljoen m² uit. Toch blijft de vraag naar winkelruimte in de vier grote steden erg hoog⁵. Amsterdam staat op een gedeelde 14e plaats van meest aantrekkelijke vestigingslocaties van Europa en heeft grote belangstelling van internationale ketens⁶. Deze ketens breiden vaak na vestiging in Amsterdam hun vestigingen uit in Nederland, waardoor er behoefte blijft aan grote winkelvloeroppervlaktes in de grotere steden. Een voorbeeld hiervan is de Spaanse modeketen Berschka. Deze modeketen was eerst alleen gevestigd in Amsterdam en Rotterdam, maar heeft onlangs ook vestigingen in onder andere Groningen en Zwolle geopend. Ook Primark en Hollister hebben interesse om zich te vestigen in de stad Groningen⁷.

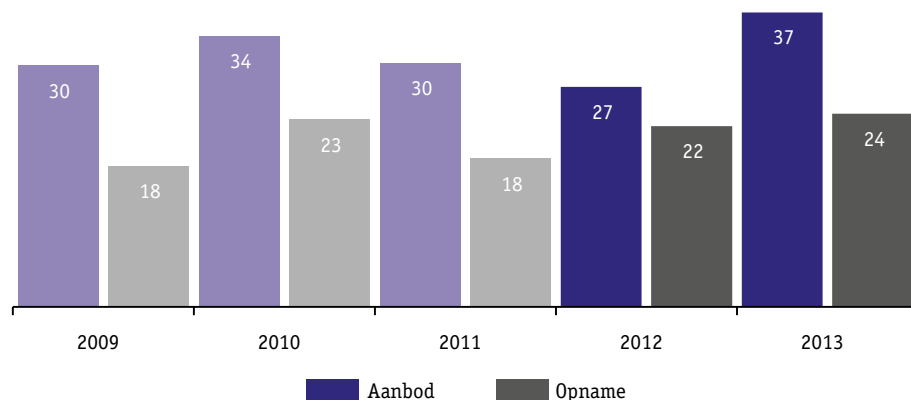
Het aanbod uitgedrukt in metrage van winkelruimte in Regio Groningen-Assen is gestegen met 34% ten opzichte van 2012. Opvallend hierbij is dat het totaal aantal winkelruimten slechts met 8 is gestegen. In het aanbod zitten dus veel panden met een grote metrage. In 2013 zijn onder andere het pand aan de Oosterstraat 58 te Groningen (880m²) en het pand aan het Apollopad 1 te Assen (843m²) in het aanbod gekomen. Daarnaast staan panden als Rolderstraat 1 te Assen (1.900m²), Tolberterstraat 44 in Leek (1.300m²), Het Hout in Groningen (1.254m²) en het pand aan de Hoofdstraat 70 te Hoogezand (1.068m²) nog in het aanbod.

Het aantal opgenomen meters is gestegen met 7%. Daarnaast toont de grafiek aan dat de leegstand blijft toenemen. Het verschil tussen aanbod en opname blijft dus groeien.



» AANBOD EN OPNAME WINKELRUIMTE (x1.000m², EXCL. GDV/PDV)

Bron: CBS



Het aanbod van GDV/PDV is in 2013 gestegen met 31% naar 25.000 vierkante meter. Een grote transactie bij de GDV/PDV heeft plaatsgevonden in Groningen aan de Scandinaviëweg 6. Het betreft hier de Duitse bouwmarktketen Bauhaus die hier nieuwbouw gaat realiseren met een oppervlakte van maar liefst 18.000 m². De schaalvergroting zal op termijn onder meer gevolgen hebben voor concurrentieverhoudingen binnen de branche en locatiekeuze voor partijen die meegaan in de schaalvergroting.

GROOTSTE GEBRUIKSTRANSACTIES (GDV/PDV LOCATIES)

Bron: Troostwijk Research, Realworks

| Adres | Huurder/Eigenaar | Metrage |
|--------------------------------------|-------------------|---------|
| Scandinaviëweg 6, Groningen | Bauhaus | 18.000 |
| Protonstraat 20, Groningen | Rofra Home | 507 |
| Borgstee 10, Assen | Bruynzeel keukens | 548 |
| Laan Corpus den Hoorn 100, Groningen | Bulthaupt keukens | 400 |

4.3 LEEGSTANDSPERCENTAGE STIJGT VOOR HET 7^e JAAR

In 2013 is er nog geen herstel opgetreden in de Nederlandse winkelmarkt. De winkelleegstand steeg in 2013 met meer dan 1.000 panden naar 15.000 leegstaande winkelpanden, een leegstandspercentage van 6,9%, en is hiermee voor het zevende jaar op rij toegenomen. Leegstaande winkelpanden krijgen op de winkelmarkt vrij snel een nieuwe invulling. Bij winkelpanden die wel langer leegstaan is het gevolg dat er verval en verpaupering van het pand kan optreden. Daarnaast geeft een straat met veel leegstaande panden een zekere mate van ongezelligheid en onveiligheid.

De branches waar de meeste leegstand voorkomt zijn CD/DVD-winkels, videotheken, winkels die software verkopen, reisbureaus en modewinkels. Maar terwijl de modebranche heeft gezorgd voor het hoogst aantal leegstaande panden, is het ook de branche die de meeste leegstaande panden weer heeft gevuld, ca. 500 panden⁸.

De regionale verschillen in leegstand zijn groot. In de gemeente Groningen staat 6,5% van de winkelpanden leeg. In de gemeente Assen ligt dit percentage op 11,1%⁹. Assen staat hiermee op nummer twintig wat betreft hoogste leegstand van de in totaal 150 gemeenten¹⁰. In Assen zijn er de afgelopen jaren veel vierkante meters winkelruimte toegevoegd. Zo zijn ondermeer Citadel (ca. 12.000m²), Mercurius (ca. 6.600m²), Triade (ca. 8.000 m²) en Kloosterveste (ca. 10.900 m²) toegevoegd. Met als gevolg dat huurders op bestaande locaties, vooral de oostzijde van de binnenstad, zijn weggetrokken met leegstand tot gevolg.

De meeste leegstand in de winkelmarkt is kortdurend. Van alle leegstaande panden staat 44% minder dan een jaar leeg, 34% staat minder dan 3 jaar leeg. Het overige gedeelte (22%) staat meer dan 3 jaar leeg. De dynamiek in de winkelmarkt is hoog, het aantal panden dat langer dan 1 jaar leegstaat neemt licht af.

De leegstand van winkelruimten blijft een groot probleem. Een goed initiatief om leegstand aan te pakken is JOP in Groningen. JOP staat voor het Jonge Ondernemers Plan en heeft als doel om nieuwe, startende ondernemers een kans te geven om zich tijdelijk en relatief goedkoop in te huur staande panden te vestigen. De huurcontracten zijn flexibel waarbij de minimale huurtermijn één maand is. Na deze maand heeft men een opzegtermijn van 2 weken. De verhuurder loopt hierdoor eventuele nieuwe huurders niet mis door de flexibele en korte opzegtermijn. Het voordeel voor de verhuurder is dat het pand niet leegstaat en dit is ook voordelig voor de omliggende winkels in de winkelstraat. Daarnaast hoeft de verhuurder geen gas, water en elektra te betalen. Een goed voorbeeld hiervan is de Carolieweg in Groningen. Deze straat werd gedomineerd door leegstand, maar is door JOP weer een levendige straat geworden.

4.4 ONLINE CONSUMENTENBESTEDINGEN BLIJVEN GROEIEN

Het aantal consumenten dat zijn producten via internet koopt blijft nog steeds groeien. De online consumentenbestedingen in 2013 zijn gegroeid met 8,5% naar 10,6 miljard. In 2013 zijn er 100 miljoen orders geplaatst met een gemiddelde bestelling van 109 euro. Speelgoed is het sterkst stijgende segment (27%), gevolgd door muziek (19%), telecom (16%) en kleding (16%).

Uit een onderzoek van A.T. Kearney blijkt dat internet vooral een rol speelt in de oriëntatiefase; de producten worden vergeleken op prijs en kwaliteit. De fysieke winkel blijft nog steeds de meest favoriete plek om producten te kopen. Een groot deel, maar liefst 74%, van de consumenten zou niet zonder fysieke winkels kunnen. De combinatie van advies, het product ervaren, plezier hebben tijdens het winkelen en de lokaal aanwezige voorraad maakt de fysieke winkel aantrekkelijk¹².

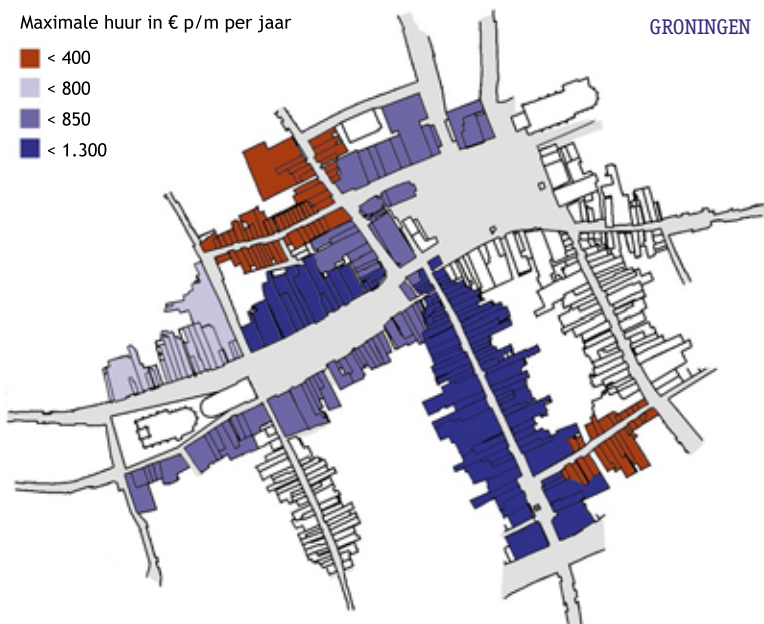
4.5 HUURPRIJZEN

De ontwikkeling van de huurprijzen in 2013 vertonen eenzelfde verloop als voorgaande jaren. De hoogste huurprijzen in Noord-Nederland worden gehaald aan de Herestraat in Groningen. De huren kunnen hierbij oplopen tot €1.300 per m² per jaar. In Assen zijn de hogere winkelhuren te vinden aan het Koopmansplein, Mercuriusplein en de Oudestraat.

Maximale huur in € p/m per jaar

- < 400
- < 800
- < 850
- < 1.300

GRONINGEN



4.6 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

4.6.1 FLEXIBELE CONTRACTVORMEN

Door de toenemende leegstand zijn steeds meer retailers op zoek naar flexibele contractvormen. Hierbij kan worden gedacht aan korte huurcontracten en contracten die met de prestaties van de huurder meebewegen (omzetgerelateerde huren)¹³. De verwachting is dat winkelgebieden de komende jaren steeds sneller worden vernieuwd om de aantrekkingskracht voor de consument te behouden. De afgelopen 30 jaar is de vernieuwing van winkelgebieden afgenomen van 16 naar 5 jaar. Winkelgebieden dienen steeds sneller vernieuwd te worden om dalende bezoekersaantallen te voorkomen. Doordat de Nederlandse winkelmarkt hoofdzakelijk uit grote ketens bestaat die hoge huurprijzen kunnen betalen, trek je met flexibele contractvormen kleinere innoverende winkeliers en nieuwe concepten aan¹⁴. Hiermee onderscheid je een winkelgebied ten opzichte van de rest. Een voorbeeld hiervan is de Rabobank. De Rabobank zet in op contracten met omzetgerelateerde huur waarbij de contracten zowel incentives voor de huurder als de vastgoedeigenaar bevatten¹⁵.

Maximale huur in € p/m per jaar

- < 250
- < 350
- < 525

ASSEN





4.6.2 POP-UP STORES

Vastgoedeigenaren hebben liever permanente huurders, maar leegstand is besmettelijk. Een leegstaand winkelpand zorgt voor een afnemende passantenstroom waardoor al snel het volgende pand leegstaat. Een veelvoorkomende oplossing is het huisvesten van pop-up stores. Tijdelijke winkels voorkomen leegstand en kunnen bovendien voor extra aanloop zorgen doordat ze inspelen op de nieuwsgierigheid van klanten¹⁶. Pop-up stores worden vaak door gevestigde merken gebruikt en verschijnen meestal onaangekondigd en zijn van korte duur. De pop-up stores worden gebruikt als tijdelijke outlet of om voorbijgangers kennis te laten maken met nieuwe producten.

Een variant van pop-up stores zijn mobiele pop-up stores. Jeans-label Levi's huurde acht oude wagons en reed hiermee van station naar station. Er werden op de wagons optredens en workshops gegeven en ook waren ze gevuld met de nieuwe collectie jeans. Ook Hugo Boss volgde deze trend. Het bedrijf huurde een grote truck die was ingericht met de nieuwe collectie kleding. De truck reed naar unieke locaties zoals de fashionweek en modebeurzen¹⁷.

4.6.3 SAMENWERKING WINKELS

Door het grote aanbod aan winkels en de komst van het internet zijn consumenten steeds kritischer geworden. Consumenten willen steeds meer invloed hebben op wat de retail te bieden heeft. Consumenten willen maatwerk dat aansluit op hun eigen behoeften en het idee hebben dat het product speciaal voor hen gemaakt is. De persoonlijke aanbiedingen van Albert Heijn en het ontwerpen van je eigen schoenen bij Nike zijn voorbeelden hiervan¹⁸. Zoals in hoofdstuk 1 sociaal-economische ontwikkelingen is aangegeven, verandert de samenstelling van de bevolking. Het aantal jongeren daalt, het aantal eenpersoonshuishoudens en het aantal 65-plussers neemt toe. Daarnaast blijven ouderen steeds actiever, jonger van geest en gezonder. Er treden hierdoor brancheverschuivingen op door veranderde bestedingspatronen. Ouderen geven meer geld uit aan levensmiddelen, terwijl jongeren meer geld uitgeven aan mode en luxe artikelen. Winkelgebieden die in willen spelen op de groeiende doelgroep 65-plussers moeten meer aandacht besteden aan bereikbaarheid, service en zorggerelateerde producten¹⁹.

4.6.4 INVLOED TECHNOLOGIE OP WINKELEN

De steeds kritischer wordende consument en de stijgende consumentenbestedingen op het internet zorgen ervoor dat de technologische factor steeds belangrijker wordt. Online winkelen moet een belevenis gaan worden. Zalando is een virtueel pashokje aan het testen om het aantal retourzendingen te verlagen. Daarnaast zijn er apps om via de webcam kledingmaten te laten opnemen²⁰. Ook in fysieke winkels wordt steeds meer technologie ingezet om consumenten aan te trekken. Uit een onderzoek van CBRE blijkt dat de consument in de toekomst eerst het product wil zien voordat hij tot aankoop overgaat. Daarnaast verwachten consumenten beleving en entertainment tijdens het winkelen. Het inzetten van een videowall of de aanwezigheid van tablets op de winkelvloer speelt op deze trend in²¹.

Tot slot komt het contactloos betalen steeds meer in opmars. Dit kan via een smartphone of contactloze betaalpaspas. Bedragen tot 25 euro kunnen worden betaald zonder een pincode in te voeren door middel van een NFC-chip. Tevens worden nieuwe technologieën zoals gezichts- en stemherkenning ontwikkeld²².





4.6.5 SCHAAALVERGROTING Er is een trend gaande van schaalvergroting op de winkelmarkt. Landelijke ketens willen steeds grotere vloeroppervlakten voor hun winkelpanden. In het najaar van 2014 gaat H&M in Rotterdam de grootste winkel van Europa openen met een oppervlakte van 4.500 m².²³ Ook Zara opent in 2015 een nieuwe winkel in Amsterdam, met een oppervlakte van 3.000 m².²⁴ In de supermarktbranche is deze ontwikkeling ook te zien, zoals de AH XL in Assen en de Jumbo in de Euroborg in Groningen. In de binnenstad van Groningen zijn weinig tot geen panden die op deze trend kunnen inspelen²⁵.

Outletstores blijven het ook goed doen. De combinatie van hoge kortingen en de vele faciliteiten maken outletcentra tot een succes. Veel mensen maken er een dagje uit van voor het hele gezin. In Winschoten zijn er plannen voor een Factory Outlet Centre van ca. 20.000 vierkante meter²⁶. De voormalige ziekenhuislocatie in het centrum van Winschoten is een mogelijke optie. Mocht het Factory Outlet Centre hier komen dan geeft dit het bestaande winkelhart een impuls en wordt leegstand op de voormalige ziekenhuislocatie voorkomen²⁷.

4.6.6 BRANCHEVERVAGING

Door de komst van de nieuwe technologieën en nieuwe winkelvormen is er branchevervaging aan de gang. De opkomst van webwinkels en servicepunten draagt hieraan bij. Naast de verkoop van producten organiseren winkels steeds meer workshops en proeverijen. Ook het verschil tussen winkel en horeca vervaagt. Er zijn bijvoorbeeld kledingwinkels die ook koffie verkopen²⁸. Wanneer is er nog sprake van detailhandel? Dit is volgens de gemeente afhankelijk van het moment van betalen. Wanneer zich geen kassa en pinautomaat in het pand bevindt is het dienstverlening. De nieuwe trend van het betalen via je telefoon valt hier dus niet onder.

Een goed voorbeeld is webwinkel Coolblue die onlangs een aantal fysieke servicepunten heeft geopend. Coolblue is gevestigd in de binnenstad van Groningen maar zou graag willen verhuizen naar een beter bereikbare locatie, onder andere een bedrijventerrein. Gemeenten zijn bij zulke situaties nog erg zoekende en het beleid over webwinkels verschilt dan ook sterk per gemeente. In de gemeente Groningen mag een webwinkel met een ophaalpunt of showroom zich op een bedrijventerrein vestigen, maar hier mag niet worden betaald. In Assen mag een webwinkel zich vestigen op een bedrijventerrein met alleen een showroom. Een afhaalpunt en betalen mag hier niet²⁹.

4.7 VOORUITBLIK

De winkelmarkt zal naar verwachting in 2015 stabiliseren. Ondanks het lichte herstel van de economie blijft de leegstand in winkelpanden toenemen. De verwachting is dat het aanbod van winkelvastgoed vooral in de kleinere steden en aanloopstraten groter wordt. Het inzetten van flexibele contractsvormen om huurders aan te trekken of het huisvesten van pop-up stores blijft populair. De leegstaande panden worden op deze manier opgevuld om de aantrekkelijkheid van de straat te behouden.

Het aantal consumenten dat zijn producten via internet koopt blijft geleidelijk toenemen. Het gebruik van smartphones en tablets voor het aankopen van producten wordt steeds populairder. Daarnaast is het verschil tussen on- en offline kanalen steeds minder zichtbaar³⁰.

De nieuwe consument heeft vooral invloed op de langere termijn. Ondernemers moeten met de veranderende bestedingspatronen rekening houden bij het toekomstig winkelaanbod. De consument wordt meer terughoudend en prijsbewust.

¹ ING economische bureau (2014), Jaar van de waarheid voor detailhandel, geraadpleegd op 17 april 2014 via: www.ing.nl / ² ING economisch bureau (2013), Hoop op verbetering, geraadpleegd op 2 april 2014 via: www.ing.nl / ³ Centraal Bureau voor de Statistiek (2014), Monitor detailhandel vierde kwartaal 2014: beeld detailhandel, geraadpleegd op 9 mei 2014 via: www.cbs.nl / ⁴ Nu.nl (2013), Faillissementen detailhandel op recordhoogte, geraadpleegd op 9 mei 2014 via: www.nu.nl / ⁵ FGH bank (2014), Vastgoedbericht 2014: focus op flexibiliteit, geraadpleegd op 22 april 2014 via: www.fghbank.nl / ⁶ Jones Lang Lasalle (2013), Destination Europe 2013, geraadpleegd op 22 april 2014 via: www.joneslanglasalle.eu / ⁷ Overduin & Casander bedrijfsmakelaars (2014), Gesprek met Theo Overduin, geraadpleegd op 24 juni 2014 / ⁸ Locatus (2014), rapport leegstand stijgt voor het 7e jaar op rij, geraadpleegd op 26 februari 2014 via: www.locatus.nl / ⁹ FGH bank (2014), Vastgoedbericht 2014: focus op flexibiliteit, geraadpleegd op 22 april 2014 via: www.fghbank.nl ¹⁰ RTVDrenthe (2014), Assen: nader onderzoek naar 20e plek op lijst leegstand winkels, geraadpleegd op 25 april 2014 via: www.rtdvrenthe.nl / ¹¹ A.T. Kearney (2013), Recasting the retail store in today's omnichannel World, geraadpleegd op 23 april 2014 via: www.atkearney.com / ¹² ABN AMRO (2014), Fysieke winkel blijft ook voor online consument belangrijk, geraadpleegd op 23 april 2014 via: www.abnamro.nl / ¹³ FGH bank (2014), Vastgoedbericht 2014: focus op flexibiliteit, geraadpleegd op 22 april 2014 via: www.fghbank.nl / ¹⁴ Vastgoedmarkt (2014), IVBN: meer maatwerk in huurcontracten winkels nodig, geraadpleegd op 22 april 2014 via: www.vastgoedmarkt.nl / ¹⁵ PropertyNL (2014), Rabobank wil omzetgerelateerde huur in winkelvastgoed, geraadpleegd op 22 april 2014 via: www.propertynl.nl / ¹⁶ Popupsquare (2014), winkelleegstand is besmettelijk, geraadpleegd op 17 april 2014 via: www.popupsquare.nl / ¹⁷ Fashionunited (2014), Mobiele pop-up stores worden de trend van 2014, geraadpleegd op 17 april 2014 via: www.fashionunited.nl / ¹⁸ Retail2020 (2014), Verander nu het nog kan!, geraadpleegd op 22 april 2014 via: www.retail2020.nl / ¹⁹ Roots beleidsadvies (2013), Veranderingen in koopgedrag vragen om ander winkelaanbod, geraadpleegd op 22 april 2014 via: www.rootsadvies.nl / ²⁰ Isatranslations (2013), Wereldwijde trends in online winkelen, geraadpleegd op 24 april 2014 via: www.isatranslations.eu / ²¹ CBRE (2013), How we shop, the changing face of Europe's consumer, geraadpleegd op 24 april 2014 via: www.cbre.nl / ²² Intretail (2014), Consument wil in 2020 makkelijk maar safety first, geraadpleegd op 24 april 2014 via: www.intretail.nl / ²³ Nu.nl (2014), H&M opent grootste winkel van Europa in Rotterdam, geraadpleegd op 6 mei 2014 via: www.nu.nl / ²⁴ Parool (2014), Zara opent in 2015 winkel van 3000m² in centrum, geraadpleegd op 6 mei 2014 via: www.parool.nl / ²⁵ Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars (2014), Gesprek met Igor Feenstra, geraadpleegd op 28 april 2014 / ²⁶ Overduin & Casander bedrijfsmakelaars (2014) Gesprek met Theo Overduin, geraadpleegd op 24 juni 2014 / ²⁷ Pekelderstreekblad (2013), Factory outlet centrum (FOC) in bestaand stedelijk centrum niet uitgesloten, geraadpleegd op 24 juni 2014 via: www.pekelderstreekblad.nl / ²⁸ ING (2014), Grenzen tussen horeca en winkel vervagen, geraadpleegd op 8 mei 2014 via: www.ing.nl / ²⁹ Gemeente Groningen (2014), Gesprek met Marten Pothof, geraadpleegd op 7 mei 2014 / ³⁰ Retailnews (2014), Online bestedingen blijven stijgen, geraadpleegd op 2 april 2014 via: www.retailnews.nl



Roemer
10 jaar





5. Kantorenmarkt

HEADLINES

- » LEEGSTAND LANDELIJK EN REGIONAAL GESTEGEN
- » SCHERPE STIJGING AANBOD GEMEENTE GRONINGEN
- » STIJGING LEEGSTAND GROTE OBJECTEN
- » DALING HUURPRIJZEN

We raken er zo langzamerhand aan gewend, de kantorenmarkt verslechtert elk jaar met zo nu en dan een klein lichtpuntje. Het jaar 2013 is in dat opzicht niet wezenlijk anders. Landelijk steeg het aanbod verder en daalde de opname. Op regionaal niveau week de markt in 2012 nog significant positief af van de landelijke trend, maar kon dit in 2013 niet herhalen. Het aanbod steeg sterk, met name door enkele grote objecten in de categorie van 2.500 m² en meer. Onder andere door het sterk toegenomen aanbod zijn de huurprijzen zowel landelijk als regionaal onder druk komen te staan. Worden er geen maatregelen genomen dan zal de markt verder verslechteren. Bestuurders en eigenaren beseffen dit en daardoor staan herbestemming en transformatie in 2013 wederom hoog op de agenda.

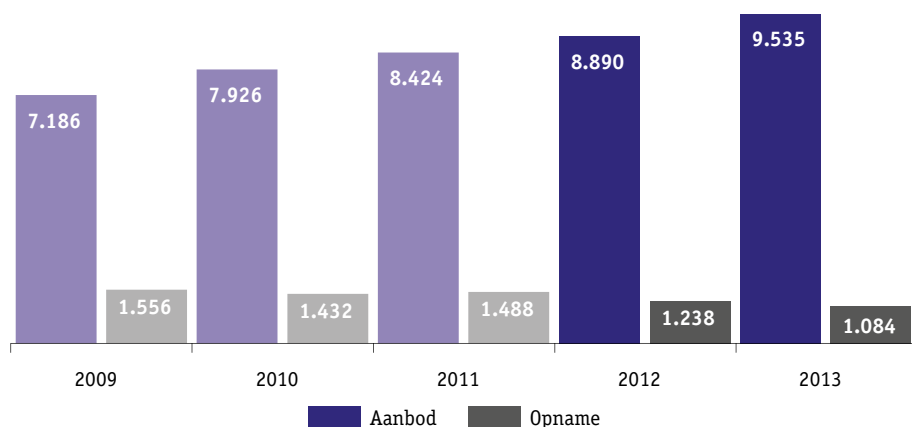


5.1 DENKWIJZE KANTORENMARKT VERANDERT

In 2013 is de situatie op de Nederlandse kantorenmarkt verder verslechterd ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aanbod is wederom gestegen en de opname ligt op het laagste niveau sinds 2009. Dit wordt ook weergegeven door een verder gedaalde ratio. Met een ratio van 11,4% is de Nederlandse kantorenmarkt duidelijk als ongezond te bestempelen.¹

» AANBOD EN OPNAME LANDELIJKE KANTORENMARKT (x1.000m²)

Bron: Troostwijk Research



De steeds verder toenemende leegstand is op zich een groot probleem, maar wellicht zorgwekkender is de toename van het aandeel structurele leegstand. Eind 2012 stond 43% van de leegstaande kantoren langer dan 3 jaar leeg, eind 2013 is dit verder gestegen naar 47%². Deze toename is toe te schrijven aan het grote aanbod verouderde kantoren. Van het landelijke aanbod bestond 65% uit kantoren die ouder waren dan 18 jaar. Deze kantoren voldoen vaak niet meer aan de wensen uit de markt³. Dit gecombineerd met het gestegen aanbod heeft de huurprijzen verder onder druk gezet. Sinds 2008 is er al een neerwaartse trend waarneembaar in het huurprijzniveau, maar deze was tot nog toe slechts geleidelijk geweest. De daling in 2013 is een stuk scherper. De redenen hiervoor moeten gezocht worden in een sterk gestegen aanbod en een incuranter aanbod. Daarnaast beseffen pandeigenaren steeds vaker dat het onvermijdelijk is de huurprijzen te verlagen.

Voor panden waar een eigenaar geïnvesteerd heeft in verduurzaming kan de huurprijs vaak op peil gehouden worden, maar eigenaren die hier geen kapitaal voor beschikbaar hebben kunnen alleen op prijs concurreren⁴.

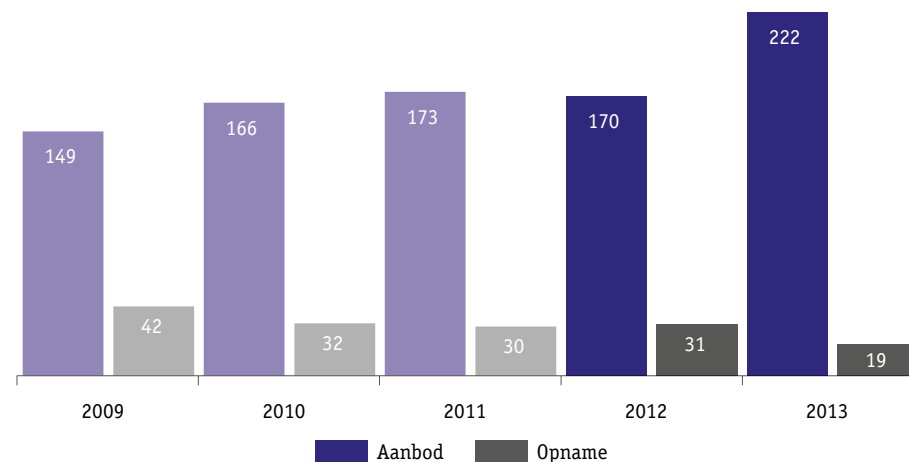
Ondanks dat vele cijfers een verslechterde markt laten zien zijn er ook lichtpuntjes waar te nemen, zij het zeer bescheiden. Er wordt steeds meer nagedacht over het herbestemmen van oude kantoren of zelfs sloop. Voor de laatste optie is het echter wel zaak dat een eigenaar bereid is een substantieel verlies te nemen. Dit is ook wat de Rijksgebouwendienst heeft gedaan met de verkoop van het voormalige CBS-kantoor in Voorburg, waar de dienst ruim € 20 miljoen op heeft moeten afboeken⁵. Dergelijke toonaangevende transacties zijn mogelijk precies wat de markt nodig heeft om te accepteren dat dit de enige manier is om zichzelf weer gezond te krijgen. Herontwikkeling is ook mogelijk tegen geringere kosten: de gemeente Breda laat dit zien met het vestigen van 450 studentenkamers in twee voormalige kantoorpanden aan de Trambaan in Breda⁶. De keuze om herbestemming naar studentenwoningen toe te passen is door de stad Groningen in de afgelopen jaren ook gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn projecten aan de Hofstede de Grootkade in het kader van BOUWJONG! en herbestemming van het voormalige kantoor van Noordhoff Uitgevers aan de Damsport.

5.2 STIJGING LEEGSTAND VEROORZAAKT DOOR GROTE OBJECTEN

De regionale kantorenmarkt presteerde lange tijd beter dan de landelijke. In 2012 wist de regionale markt zich zelfs licht te herstellen door een toegenomen opname en een gedaald aanbod. Dergelijke positieve ontwikkelingen zijn in 2013 niet waar te nemen. Het opgenomen aantal meters viel terug naar 19.000m² en het aanbod steeg met 30% naar 221.500m².

» AANBOD EN OPNAME REGIONALE KANTORENMARKT (x1.000m²)

Bron: Troostwijk Research





De grote stijging is onder andere te wijten aan grote panden aan de Eemsgolaan 7 en 11, Leonard Springerlaan 9 en de Steenhouwerskade 8-10 in de stad Groningen. Het laatstgenoemde object is echter begin 2014 verkocht met het plan dit te herontwikkelen naar studentenhuysvesting⁷.

Een nadere analyse van het aanbod in de regio laat zien dat een groot gedeelte van de aanbodsstijging voor rekening komt van objecten met meer dan 2.500m² vloeroppervlak. In de stad Groningen zijn er in 2013 zes objecten bijgekomen met een oppervlakte van meer dan 2.500m² die samen goed zijn voor ruim 28.000m² van het totale aanbod. Daarnaast zijn er 12 objecten, die al langere tijd in aanbod staan en goed zijn voor 54.000m². In totaal is 37% van de aangeboden meters kantoorruimte in Groningen groter dan 2.500m². Assen doet het iets beter en kent slechts 1 nieuwe toevoeging groter dan 2.500m²; desondanks is ook in Assen 20% van het aanbod groter dan 2.500m². Door verandering in de vraag van gebruikers is het niet te verwachten dat de grote metrages snel uit het aanbod zullen verdwijnen. Er is niet langer een voorkeur voor veel meters kantoorruimte. Gebruikers zoeken juist toegevoegde waarde in een efficiënt gebouw, flexibiliteit in het aantal gehuurde meters (en dus het huurcontract) en er is behoefte aan een toegevoegde waarde door de verhuurder⁸. Dit kan zich uiten in het bieden van een gedeelde receptie, cateringservice of aantrekkelijk ingerichte openbaar toegankelijke ruimten.

5.2.1 GEEN GROTE TRANSACTIES, STERKE TERUGVAL OPNAME

De problematiek van de markt wordt verder versterkt door een teruggelopen opname. In 2012 werd er nog meer dan 30.000m² opgenomen, in 2013 is dit sterk terug gevallen. Het overgrote deel van de opname vond plaats in Groningen, waar 13.000m² in gebruik werd genomen. In Assen werd 5.000m² opgenomen, wat samen met de overige transacties in de regio uitkomt op een totale opname van iets meer dan 19.000m².

Echt grote transacties zoals de ruim 6.000m² van Grontmij in 2012 bleven uit in 2013. Van de 27 transacties die zich voordeden waren er maar 4 groter dan 1.000m². De grootste transactie was 3.074m² in Groningen aan het Gedempte Zuiderdiep. Dit betreft de nieuwe huisvesting voor het IBM Services Center waar IBM voor de komende 3 jaar 350 nieuwe ICT-banen creëert in samenwerking met onder andere de Rijksuniversiteit, Hanzehogeschool en het UMCG⁹. De huisvesting van IBM onderstreept de uitstraling van Groningen als belangrijke kennisstad in Nederland volgens de wethouder Economische zaken, dhr. Van Keulen.

5.2.2 HUURPRIJZEN REFLECTEREN SCHEVE MARKT

De effecten van de veranderde verhouding tussen opname en aanbod zijn zichtbaar geworden in de huurprijzen. Tussen 2011 en 2012 veranderde de bandbreedte nauwelijks, maar in 2013 zijn de prijzen voor nagenoeg elk gebied gedaald zoals ook werd verwacht¹⁰. Voor 2014 is de verwachting dat de huurprijzen voor elk gebied vrijwel gelijk blijven¹¹.

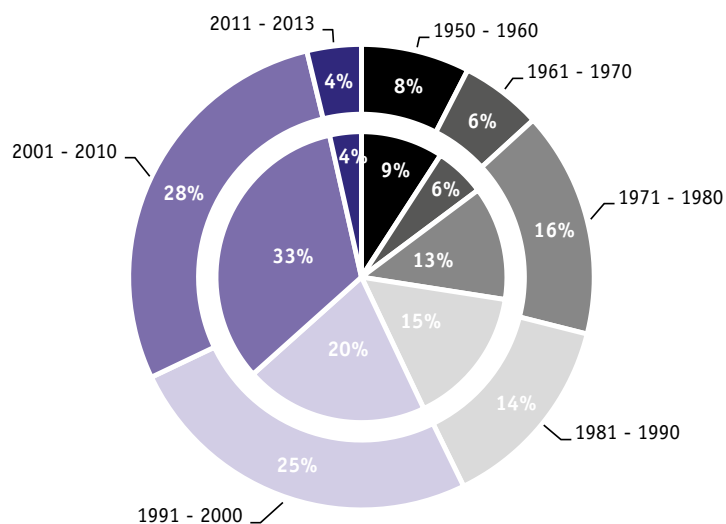
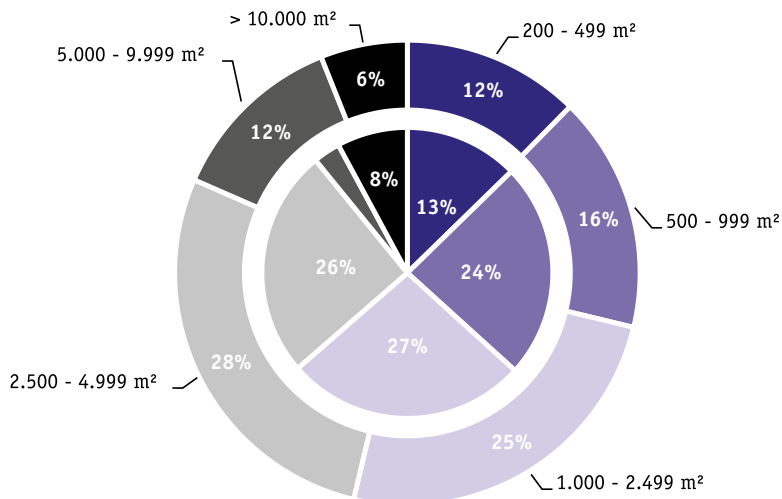


» AANBOD REGIO GRONINGEN-ASSEN UITGEZET NAAR GROOTTE EN BOUWJAAR

Bron: Troostwijk Research, BAG-Viewer

Binnenring = 2012

Buitenring = 2013



5.3 DE WERKPLEK IS DOOD, LANGE LEVE DE WERKPLEK

Dat het kantoor zoals dat 20 jaar geleden werd benut niet meer bestaat, wordt al langere tijd erkend. Niet alleen is de fysieke indeling van kantoorruimte veranderd van gesloten cellenstructuur naar meer openheid, transparantie en een mix van verschillende soorten werkplekken, ook de kwantitatieve vraag naar werkplekken is veranderd. In de vorige editie van het Vastgoedrapport werd het al vastgesteld: de vaste werkplek wordt steeds vaker ingeruild voor flexplekken en ook de opkomst van thuiswerken zorgt voor een verminderde vraag naar ruimte per werknemer. Naar verwachting zal de vraag naar vierkante meters kantoren zelfs met een aantrekkende economie niet meer het niveau halen van voor 2009¹³. Men mag dan ook logischerwijs verwachten dat de markt nog langere tijd te maken zal krijgen met een scheve verhouding tussen opname en aanbod.

Het is daarom niet verwonderlijk dat leegstand al een tijd op de agenda staat van zowel de landelijke als de regionale politiek. Met ingang van 2014 lijkt het erop dat er nu daadwerkelijk stappen gezet gaan worden om de structurele leegstand tegen te gaan. Zo is er eind 2013 besloten om een aanpassing te doen aan de verhuurderheffing, waardoor het nu mogelijk is om in aanmerking te komen voor een lagere heffing op getransformeerd vastgoed. Hiermee is het omzetten van een kantorenpand naar woningen aantrekkelijker geworden. Daarnaast is de integratieheffing komen te vervallen per 1 januari 2014¹⁴. Ten aanzien van transformatie hield deze regeling in dat er extra kosten verbonden waren aan het transformeren van kantoren¹⁵. Nu deze heffing niet meer bestaat, is het transformeren van een kantorenpand naar woningen financieel aantrekkelijker geworden.

5.3.1 AANPASSEN VAN DE VOORRAAD

Het overschot aan vierkante meters kantoren wordt nog maar bescheiden bestreden. Op landelijk niveau is pas sinds 2013 een daling van de voorraad kantoren te zien. De problematiek van het overschot wordt serieuzer genomen nu herontwikkeling duidelijk op de agenda staat, er bereidwilligheid is onder bestuurders en afwaarderen van objecten vaker voorkomt. In recente jaren zijn er diverse projecten gerealiseerd die verouderde kantoren nieuw leven in hebben geblazen als hotel, woning of als onderwijslocatie¹⁶. Groningen zal meer transformatiemogelijkheden hebben door de aanwezigheid van hoger onderwijsinstellingen en de daarbij behorende (uitwonende) studenten. Assen heeft dit niet, maar hier staat wel tegenover dat Assen een veel kleinere kantoorvoorraad heeft waardoor een significant herontwikkelingsplan een groter effect zal hebben op de markt.

Het herbestemmen van bestaande panden is niet de enige oplossing en is ook lang niet op elk leegstaand pand toe te passen. Een van de oorzaken van de gestegen leegstand is de grote hoeveelheid nieuwbouw die is gepleegd. Om te voorkomen dat er door nieuwbouw oude panden leeg achter blijven, is het zaak om voorwaarden aan nieuwbouw te stellen. Kiest een partij voor nieuwbouw dan zullen er elders meters uit de markt genomen moeten worden. De vraag hierbij is wel wat de beste manier is om dit te regelen. Moet de bestuurlijke laag erop vertrouwen dat de markt zelf het initiatief neemt of is er stimulering nodig in de vorm van subsidies, boetes of een ander soort



| GROOTSTE GEBRUIKSTRANSACTIES 2013 Bron: Troostwijk Research, Realworks | | |
|---|-------------------------|---------|
| Adres | Huurder | Metrage |
| Gedempte Zuiderdiep 12-14, Groningen | IBM | 3.074 |
| Stationsplein 12-14, Assen | Accare | 2.000 |
| Johan van Zwedenlaan 1, Groningen | Norisk IT | 1.440 |
| Lauwers 18, Assen | S&J Holding | 1.316 |
| Stationsstraat 18, Assen | Atik Tandartsenpraktijk | 988 |
| Damsterplein 6, Groningen | Rijksuniversiteit | 835 |

| HUURPRIJZEN KANTOORRUIMTE PER m² VVO in € Bron: DTZ, FGH Bank, Troostwijk Research | | | | |
|---|-------------------------|---------------------|---------------------|-------|
| Locatie | | Bandbreedte 2012 | Bandbreedte 2013 | ▲ / ▼ |
| Groningen | Kranenburg | 100 - 130 | 100 - 125 | ▼ |
| | Europapark | 120 - 140 | 112 - 130 | ▼ |
| | Stationsgebied | 115 - 130 | 110 - 130 | ▼ |
| | Martini Trade Park | 100 - 125 | 85 - 120 | ▼ |
| | Corpus den Hoorn - Zuid | 90 - 128 | 80 - 115 | ▼ |
| | Zernike Science Park | 83 - 100 | 80 - 100 | ◆ |
| Assen | Kloosterveen | 90 - 105 | 90 - 105 | ◆ |
| | Stationsgebied | 100 - 120 | 90 - 118 | ▼ |
| | Peelerpark | 90 - 113 | 85 - 105 | ▼ |
| | Borgstee | 88 - 100 | 80 - 100 | ▼ |
| | Messchenveld | 100 - 110 | 95 - 100 | ▼ |

regelgeving? Ingrijpen van overheden is niet altijd even succesvol of nodig, zo bewijst het niet van de grond komen van regionale sloopfondsen¹⁷. Het initiatief voor de sloopfondsen kwam voort uit het ‘Convenant Aanpak Leegstand Kantoren’. Door herwaardering zijn er volgens marktpartijen¹⁸ betere mogelijkheden ontstaan om te herbestemmen en is een sloopfonds overbodig geworden.

5.3.2 HET BELANG VAN FLEXIBILITEIT

Doordat de verhouding tussen vraag en aanbod is veranderd is ook de markt veranderd naar een huurdersmarkt. Het grote aanbod versus de lage opname geeft huurders de mogelijkheid eisen te stellen aan een contract. Dit gebeurt momenteel met name bij de kleinere kantoren¹⁹, onder meer door een aangepaste contractduur en aanpasbare huur, maar ook het aanpassen van het gehuurde aantal meters gedurende de looptijd komt voor²⁰.

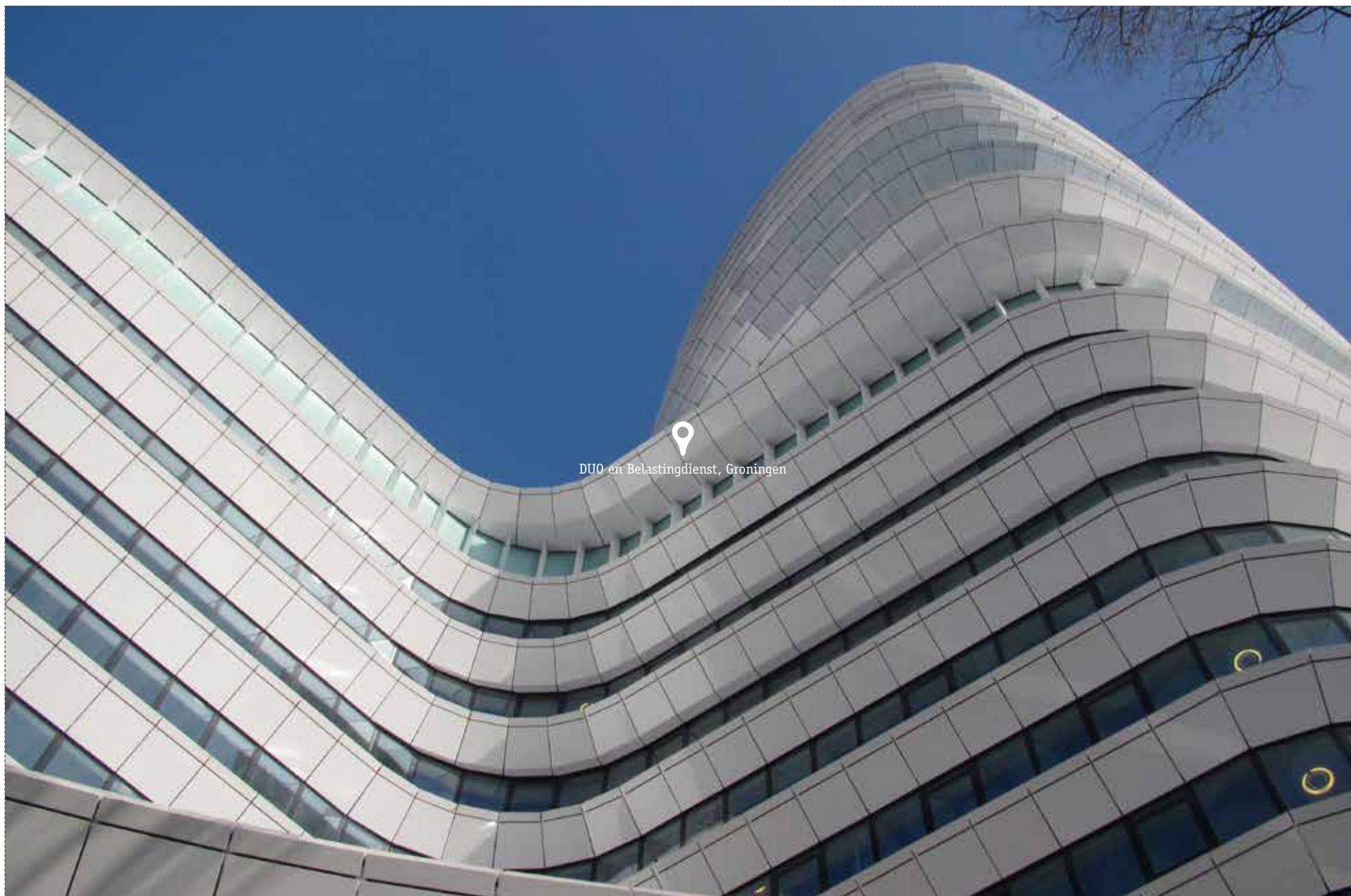
Niet alleen het langdurig huren van flexibele kantoorruimte zit in de lift, er is ook een groeiend aantal opties om kantoorruimte te huren per maand, dag of zelfs uur. In de stad Groningen is er bijvoorbeeld keuze tussen Regus (Business Center Martini) en Seats2Meet (Eemsgolaan, Kranenburg) waarbij laatstgenoemde ook een locatie in Assen heeft.

5.3.3 EEN VOOR ALLEN, ALLEN VOOR EEN

Zoals al te lezen was in paragraaf 5.2 en 5.3 is er een grote toename aan aanbod en met name aan grote objecten. Een aanzienlijk deel van deze objecten is niet alleen groot, maar ook verouderd²¹. Koppel dit aan een gestegen vraag naar hoogwaardige en kleinere kantoren²² en het is duidelijk dat de grote objecten op de lange termijn de leegstandscijfers hoog zullen houden.

Een mogelijke oplossing voor deze grote objecten ligt binnen het ‘Multi-Tenant’ concept, of heel simpel gezegd een pand vullen met meerdere kleine huurders in plaats van één grote huurder. Om een pand succesvol om te zetten van een ‘Single Tenant’- naar een ‘Multi-Tenant’- indeling is wel de bereidheid van de eigenaar nodig. Er zullen investeringen gedaan moeten worden in onder andere de infrastructuur binnen een pand, maar ook de algemene leefbaarheid zal naar een hoger plan getild moeten worden. In het geval het pand succesvol is omgezet naar een nieuwe verhuursituatie houdt het voor de pandeigenaar bovendien niet op. Het dagelijkse beheer van het pand moet in goede handen zijn om een huurder tevreden te houden, zo blijkt uit een onderzoek van SOLVED naar huurder-tevredenheid²³.

Een ‘Multi-Tenant’-gebouw kost dus meer moeite om te beheren laat staan om te realiseren. Daar staan belangrijke voordelen tegenover. Het meest voor de hand liggende is dat een verhuurd object wel rendeert waar een leegstaand object dat over het algemeen niet doet. Huurprijzen voor moderne of gemoderniseerde kantoren liggen doorgaans ook hoger doordat huurders bereid zijn te betalen voor kwaliteit en goede voorzieningen²⁴.





5.4 VOORUITBLIK

Herstel op de kantorenmarkt zal de komende jaren ondanks een herstellende economie nog geen significante vormen aan gaan nemen. De manier waarop bedrijven werken blijft veranderen; waar er nu nog veel vaste werkplekken voor werknemers zijn zal dit door onder andere technologische veranderingen meer naar flexwerken gaan. De aanwezigheid op kantoor zal weliswaar nog wel op waarde geschat worden, maar de noodzaak om elke dag op kantoor aanwezig te zijn verdwijnt door steeds robuustere ICT-oplossingen. Hierdoor daalt het aantal meters dat een bedrijf nodig heeft per werknemer en dus het totaal aantal benodigde meters. Grote metrages waren in 2013 al moeilijk te verhuren en met een verwachte dalende vraag naar dergelijke objecten kunnen hier problemen gaan ontstaan. Desondanks liggen er wel kansen voor grote objecten in een 'Multi-Tenant'-aanpak zoals beschreven in paragraaf 5.3.3.

Voor anonieme gebouwen op een grote kantoorlocatie buiten de binnenstad gaat het een moeilijke tijd worden. Huurders zoeken meer en meer naar een karakteristiek pand met een herkenbaar karakter. Daarnaast is er een bescheiden verwachting dat meer bedrijven zich op centrumlocaties willen vestigen, maar of dit structureel doorzet is onzeker. Ten aanzien van huurprijzen en contracten is de verwachting dat flexibiliteit zal toenemen. Door de aanhoudende scheve verhouding in de markt is het voor een huurder mogelijk geworden meer eisen te stellen aan het gehuurde. Dit kan tot uiting komen in een flexibele huurprijs in de vorm van omzethuur zoals dit ook wordt toegepast in de winkelmarkt. Maar ook flexibiliteit in de huurtermijn en het aantal gehuurde meters zal steeds vaker voorkomen.

De oplossing om de markt recht te trekken zal gezocht moeten worden in het substantieel terugbrengen van de voorraad. Hier liggen mogelijkheden op het gebied van herontwikkelen naar woningbouw of andere functies, maar dat valt niet overal toe te passen. De vraag naar studentenkamers of kleine studio's zal immers niet altijd even groot blijven. Sloop van incurante objecten zal op termijn onvermijdelijk worden. Om de leegstand verder tegen te gaan zou nieuwbouw ontmoedigd moeten worden. Het zou hierbij niet om een volledige bouwstop gaan, maar meer om verantwoorde nieuwbouw. Een lokale overheid kan ervoor kiezen nieuwbouw slechts toe te staan als er een doel voor het oude pand gevonden is. Op deze manier wordt voorkomen dat verouderde panden achterblijven nadat een eigenaar/gebruiker vertrokken is naar een nieuw pand.

¹ Troostwijk Research, Aanbod en Opname Nederlandse Kantorenmarkt, geraadpleegd op 24 maart / ² NVM Business, Nederlandse Kantorenmarkt, www.nvm.nl geraadpleegd op 24 maart / ³ NVM, Vastgoedmarkt in beeld, www.nvm.nl geraadpleegd op 23 maart 2014 / ⁴ Dynamis, Spreekende Cijfers 2014, www.dynamis.nl, geraadpleegd op 15 april 2014 / ⁵ PropertyNL, ANALYSE: Rijk boekt € 20,1 mln af bij verkoop CBS-gebouw, <http://www.propertynl.com> geraadpleegd op 25 maart 2014 / ⁶ Gemeente Breda, Nieuwe studentenkamers kantoren Trambaan, www.breda.nl geraadpleegd op 25 maart 2014 / ⁷ Gemeente Groningen, 'Overige Bekendmakingen 20 februari 2014', gemeente.groningen.nl, geraadpleegd op 20 mei 2014 / ⁸ Dynamis, Schaarste in grote kantoortransacties, www.dynamis.nl, geraadpleegd op 15 april 2014 / ⁹ IBM, IBM creëert 350 nieuwe ICT-banen in Groningen, www.ibm.nl geraadpleegd op 9 april 2014 / ¹⁰ Dynamis, Spreekende Cijfers 2013, www.dynamis.nl, geraadpleegd op 2 april 2014 / ¹¹ FGH Bank, Vastgoedbericht 2013, geraadpleegd op 2 april 2014 / ¹² Dynamis, Spreekende Cijfers 2014, www.dynamis.nl, geraadpleegd op 15 april 2014 / ¹³ FGH Bank, Vastgoedbericht 2014, geraadpleegd op 15 april 2014 / ¹⁴ NRC, Werknemers willen eigen werktijden bepalen, www.nrc.nl geraadpleegd op 25 maart 2014 / ¹⁵ NRC, 'Flexwerken moet een recht worden', www.nrc.nl geraadpleegd op 25 maart 2014 / ¹⁶ Troostwijk Research, Factsheet Nederlandse Kantorenmarkt, geraadpleegd op 30 maart 2014 / ¹⁷ Belastingdienst, Integratieheffing afgeschaft, www.belastingdienst.nl geraadpleegd op 25 maart 2014 / ¹⁸ Herontwikkelingsacademie, Kabinet stimuleert herontwikkeling eindelijk, <http://www.herbestemmingacademie.nl> geraadpleegd op 27 maart 2014 / ¹⁹ VNO NCW, Kantoordromen: Herbestemming van lege kantoorpanden, geraadpleegd op 25 maart 2014 / ²⁰ Binnenlands Bestuur, 'Regionale sloopfondsen komen niet van de grond', www.binnenlandsbestuur.nl, geraadpleegd op 7 mei 2014 / ²¹ Rijksoverheid, 'Kamerbrief over uitkomsten voortgangsoverleg Aanpak Leegstand Kantoren', www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd op 7 mei 2014 / ²² ASRE, 'Flexibele contracten in de kantorenmarkt', via www.nvm.nl geraadpleegd op 16 april 2014 / ²³ FGH, Vastgoedbericht 2014, geraadpleegd op 17 april 2014 / ²⁴ Troostwijk Research, Aanbod kantoorruimte januari 2014, geraadpleegd op 10 april / ²⁵ Dynamis, Spreekende Cijfers 2014, www.dynamis.nl, geraadpleegd op 2 april 2014 / ²⁶ FACTO Magazine, Huurders vastgoed geven beheerders zesje, <http://www.factomagazine.nl/>, geraadpleegd op 16 april 2014 / ²⁷ Dynamis, Het kantoor als meerwaarde voor je organisatie, www.dynamis.nl, geraadpleegd op 16 april 2014



Verdieping: Kantorenmarkt



door Christiaan Broekhuizen

De focus ligt al geruime tijd op de stijgende leegstand binnen de kantorenmarkt en het gebrek aan opname vanuit de markt. Ondanks dat deze kijk terecht is, is het ook focussen op het probleem en niet op de oorzaak. Mogelijk ontstaan er in de komende jaren nog meer problemen op de kantorenmarkt door de steeds verder dalende kwantitatieve ruimte vraag van bedrijven, maar ook de kwalitatieve vraag verandert. Bedrijven zoeken steeds vaker een locatie die flexibel is, een locatie die aantrekkelijk is en bovenal een locatie die een zeker reuring brengt. Zijn er wel kantoren te vinden die aan al deze wensen voldoen? Met name flexibiliteit kan lastig te vinden zijn doordat beleggers en pandeigenaren niet altijd bereid zijn om een flexibel huurcontract toe te passen of de nodige investeringen in een pand te doen om het serviceniveau omhoog te tillen. De vraag is er, maar het aanbod blijft achter. Wie springen in 'het gat in de markt' en hoe?

DE VERANDERENDE VRAAG

De kantorenmarkt verandert, het aanbod stijgt al geruime tijd en tegelijkertijd daalt het aantal opgenomen meters. Ten dele is het overaanbod ontstaan door met een verkeerde motivatie tot nieuwbouw over te gaan, maar het ligt ook aan de veranderende ruimte vraag van bedrijven. Het aantal benodigde vierkante meters per werknemer neemt elk jaar af: was er in de jaren negentig nog ruim 30m² per werknemer nodig¹, in 2013 is dit gedaald naar 20m². Daarbij is de verwachting dat deze tendens nog enige jaren zal doorzetten en de ruimte per werknemer mogelijk nog verder afneemt naar 15m². Daarnaast wordt er door bedrijven steeds vaker aangestuurd op efficiënt gebruikmaken van de beschikbare middelen. Dit wordt ook gereflecteerd door de kosten per werkplek die al een aantal jaren dalen. In 2013 zijn de kosten per werkplek gedaald naar € 9.035,- (ex. BTW)².

Naast de kwantitatieve vraag is ook de kwalitatieve vraag aan het veranderen. Grote panden waaraan het succes van een onderneming werd afgemeten zijn niet langer in trek. De meerwaarde wordt steeds vaker gezocht in de aanwezigheid van goede voorzieningen en een locatie waar reuring is³.

DE OPKOMST VAN FLEXIBEL WERKEN

De opkomst van steeds robuustere ICT-oplossingen maakt het voor bedrijven mogelijk hun werknemers meer flexibiliteit te geven en meer te sturen op resultaat dan op aanwezigheid. Hierdoor behoort thuiswerken ineens tot de mogelijkheden en vervalt de noodzaak om op kantoor aanwezig te zijn. Hoewel deze flexibiliteit, ook wel Het Nieuwe Werken (HNW) genoemd, een zeker mate van scepsis met zich mee bracht wordt het meer en meer geaccepteerd. Er is bovendien een groeiend vertrouwen dat 'die collega' die thuiswerkt zijn uren wel maakt⁴. Hoewel de flexibiliteit van het thuiswerken motiverend kan zijn voor een werknemer⁵ brengt het ook bepaalde beperkingen met zich mee. Niet elke thuiswerkplek is even geschikt om goed te werken en bovendien mist een thuiswerkplek over het algemeen een goede mogelijkheid om bijvoorbeeld een klant te ontvangen.

DE DEFINITIE VAN EEN FLEKKANTOOR

Dankzij de veranderde omstandigheden zijn niet alleen bestaande werkplekken veranderd naar een open structuur en wordt het thuiswerken steeds meer omarmd, maar er ontstaan hierdoor ook nieuwe kantoorconcepten. Een daarvan is het flexkantoor. Heel simpel gezegd is een flexkantoor een plek waar een gebruiker kantoorruimte kan huren voor een korte periode zonder vast te zitten aan langdurige huurcontracten. Dit doet het begrip flexkantoor echter ernstig tekort; de meeste concepten die zichzelf als flexkantoor in de markt zetten zijn zoveel meer dan dat. De meeste aanbieders van flexibele kantoorruimte bieden bijvoorbeeld ook een horecaservice en gedeelde receptie of organiseren interessante borrels voor alle gebruikers.⁶

Hoewel er al een redelijk aantal aanbieders in deze nieuwe categorie is gestapt, is het opvallend dat het voornamelijk nieuwe ondernemers zijn die met dergelijke concepten komen. Bestaande eigenaren of beleggers pakken het vooralsnog weinig op⁷.

Waar dit precies aan ligt is niet duidelijk, maar het zal er op neer komen dat het flexibel verhuren niet alleen extra moeite kost in de zin van een actief beheer, maar dat er ook extra investeringen mee gemoeid zijn die beleggers/eigenaren niet altijd kunnen of bereid zijn te zullen doen.



INITIATIEVEN IN DE REGIO

De eerste flexibele kantoorconcepten ontstonden in de Randstad, maar de laatste jaren zijn er ook in Regio Groningen-Assen de nodige locaties ontstaan, variërend van grote bekende partijen als Seats2Meet, Regus en HNK tot kleinschaligere locaties zoals Het Paleis aan het Boterdiep en Werkplek 9 aan de Kleine Pelsterstraat.

De bovenstaande initiatieven hebben allemaal één ding gemeen en dat is de locatie. Allemaal zijn ze te vinden in Groningen of Assen, buiten de steden zijn flexkantoren vrijwel niet te vinden, behalve in Leek.

“ Op bedrijventerrein Leeksterveld bevindt zich DeskA7, een flexlocatie die van alle gemakken is voorzien, maar wel erg afwijkt door zijn ligging. De keuze voor Leek werd ingegeven door het reeds aanwezige pand dat door het stuklopen van de financiering van de koper leeg kwam te staan. De verslechterende markt en de grootte van het pand (1.000m²) bemoeilijkten bovendien de verhuurbaarheid. Mede hierdoor kwam de ingeving om DeskA7 in Leek te starten. Een belangrijk aspect was echter wel dat er geen enkele financieringsvorm op het pand rustte, wat de mogelijkheid gaf om een flexconcept te realiseren⁸. ”

DE TOEKOMST VAN FLEX

Het succes van flexkantoren hangt onder andere af van de acceptatie vanuit gebruikers en hoe het concept evolueert. Waar het begrip flexkantoor nu nog voornamelijk gedefinieerd wordt door het heel kort kunnen huren van ruimte, bestaat de mogelijkheid dat dit verandert naar een meer traditionele vorm van verhuur maar wel met een flexibel huurcontract en de toegevoegde waarde van faciliteiten zoals een horecaservice. Een evolutie naar een traditionelere huurder-verhuurder situatie, maar met behoud van flexibele huurcondities, trekt mogelijk ook een breder publiek zoals de startende ZZP'er die niet weet hoe lang hij of zij een bepaalde kantoorruimte echt nodig heeft. Daarnaast liggen er voor bedrijven mogelijkheden om flexkantoorlocaties te benutten als tijdelijk regiokantoor wanneer daar door een grote lokale opdracht of piek in bedrijvigheid vraag naar is.

RISICO'S

Waar de flexibele huurcondities in het voordeel werken van gebruikers, is het tevens een van de grootste bedreigingen voor een pandeigenaar of belegger. Er valt vooraf nauwelijks een rendement te garanderen door fluctuerende huurinkomsten, die bovendien niet te voorspellen zijn. Daarnaast brengt een flexconcept extra kosten met zich mee door het bieden van de allerhande extra faciliteiten. Faciliteiten die te allen tijde aanwezig moeten zijn en dus ook bij grootschalige leegstand

geld kosten. Het opzetten van een flexlocatie zal hierdoor voornamelijk voorbehouden zijn aan partijen met diepe zakken die heil zien in het concept of aan lokale partijen die panden bezitten waar geen verdere financiële verplichtingen meer op rusten.

Ongeacht of een kantoor een echte flexlocatie is waar ruimte per uur te huur is, of een kantoor dat op een meer traditionele wijze wordt verhuurd, een belangrijk element is de afwaardering van bestaande kantoren. De dalende verwervingskosten laten financiële ruimte om een pand op te waarderen en nieuwe functies toe voegen. Desondanks blijft het wel de vraag welke partijen hierin zullen stappen, want ook met de afwaardering van kantoren blijft het te behalen rendement onzeker.

¹ Bureau Stedelijke Planning, 'Het Nieuwe Werken', geraadpleegd op 23 juni 2014 via www.stedplan.nl

² FACTO, Kosten werkplek dalen naar €9.035 per jaar', geraadpleegd op 23 juni 2014 via www.facto.nl

³ Gesprek met J.G. Hoendervanger, geraadpleegd op 23 juni 2014

⁴ Over Het Nieuwe Werken, 'HNW is nu onderdeel van 'het normale werken' geraadpleegd op 23 juni 2014 via www.overhetnieuwewerken.nl

⁵ Radboud Universiteit, 'Groot arbeidskapitaal verloren door gebrek aan flexibiliteit', geraadpleegd op 23 juni 2014 via www.ru.nl

⁶ Gesprek met Claudia Rozema, DeskA7, Leek

⁷ Gesprek met J.G. Hoendervanger, geraadpleegd op 23 juni

⁸ Gesprek met Claudia Rozema, DeskA7, Leek



Jorrit
10 jaar

D DOOR
watch
ouwwatch.nl



6. Bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt

HEADLINES

- » AANBOD REGIONAAL GESTEGEN, DALENDE OPNAME
- » HUURPRIJZEN LICHT GEDAALD
- » FLEXIBEL DENKEN HEEFT DE TOEKOMST
- » VERRUIMING BESTEMMINGSPLANNEN OM BEDRIJVEN TE TREKKEN

Op landelijk niveau steeg het aanbod bedrijfsruimte verder door en daalde de opname licht. Regio Groningen-Assen wijkt af van de landelijke tendens: hier steeg het aanbod sterk na een lichte daling in het voorgaande jaar. Het transactievolume was redelijk, maar werd grotendeels bepaald door een klein aantal grote transacties. Oplossingen om de leegstand tegen te gaan komen voornamelijk uit de markt zelf. Maatregelen die de lokale overheden nemen richten zich op kleinschalige revitaliseringsprojecten en het faciliteren van initiatieven uit de markt.

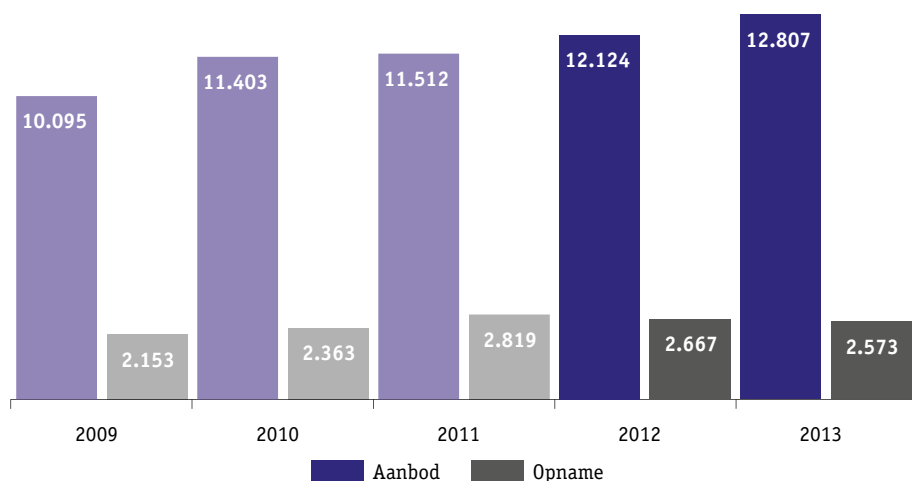


6.1 LEEGSTAND NEEMT VERDER TOE

Het vooralsnog uitblijven van een structureel herstel van de economie is op vrijwel elke deelmarkt binnen het vastgoed zichtbaar, ook de bedrijfsruimtemarkt heeft hier nog last van. Met name het aanbod is, net als in 2012, sterk gestegen. De opname is gedaald met 95.000m², maar deze daling is minder sterk dan in 2012¹.

» AANBOD EN OPNAME LANDELIJKE BEDRIJFSRUIMTE (x1.000m²)

Bron: Troostwijk Research

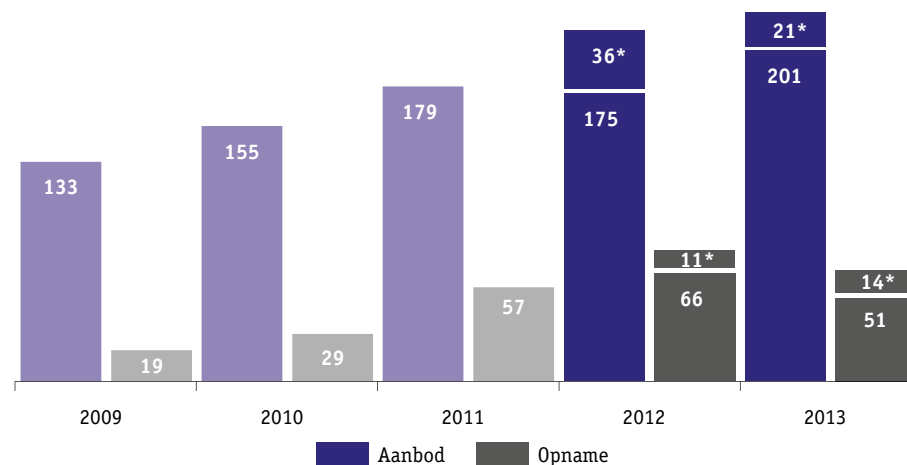


De structurele leegstand vormt in de provincies Drenthe en Groningen een toenemend probleem. In beide gevallen steeg dit met 7% ten opzichte van 2012². Het stijgende aanbod wordt mogelijk veroorzaakt door de verhuisbewegingen van bedrijven met aflopende huurcontracten. Door de lengte van standaardhuurcontracten (5 jaar) hebben deze bedrijven beperkt de mogelijkheid gehad hun ruimtevraag aan te passen aan de veranderende omstandigheden van de afgelopen jaren.

6.2 DALENDE OPNAME, STIJGEND AANBOD IN DE REGIO

» AANBOD EN OPNAME REGIONALE BEDRIJFSRUIMTE (x1.000m²)

Bron: Troostwijk Research



* = Bedrijfsruimte onder 500m²

6.2.1 OPNAME GROTENDEELS BEPAALD DOOR GROTE TRANSACTIES

Het opgenomen aantal meters daalde in 2013 met iets meer dan 20% naar 51.000m². Belangrijke kanttekening hierbij is wel dat twee grote transacties al voor meer dan 55% van het totaal opgenomen aantal meters gezorgd hebben.

6.3 ZEER WEINIG NIEUWE KAVELS UITGEGEVEN

De uitgifte van nieuwe kavels op bedrijventerreinen is vrijwel tot stilstand gekomen in 2013. De uitgifte is nog nooit zo laag geweest. In Regio Groningen-Assen hebben de overheden een groot deel van de geplande gebieden uitgesteld of in zijn geheel geschrapt³. Terecht zo blijkt, want hoewel er nog relatief veel bouwrijpe grond beschikbaar is op bestaande terreinen, zijn er nauwelijks kavels uitgegeven. Er is bovendien nog voldoende aanbod aan bestaand vastgoed.

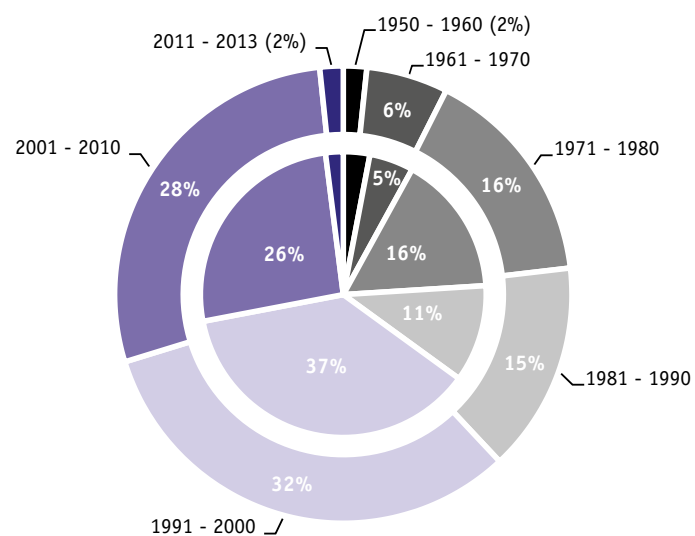
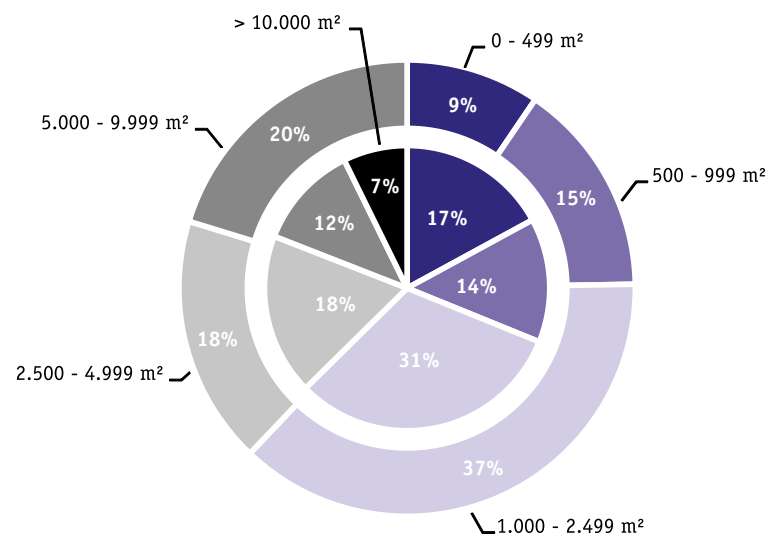


» AANBOD REGIO GRONINGEN-ASSEN UITGEZET NAAR GROOTTE EN BOUWJAAR

Bron: Troostwijk Research, BAG-Viewer

Binnenring = 2012

Buitenring = 2013





| HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE PER m² VVO IN € | | | | | |
|--|--------------------|---------|---------|---------|-------|
| Bron: DTZ, FGH Bank, Troostwijk Research | | | | | |
| | Bedrijventerrein | 2011 | 2012 | 2013 | ▲ / ▼ |
| Groningen | Eemspoort | 45 - 50 | 40 - 50 | 35 - 45 | ▼ |
| | Euvelgunne | 30 - 45 | 30 - 40 | 25 - 35 | ▼ |
| | Hoendiep | 25 - 35 | 25 - 35 | 20 - 30 | ▼ |
| | Ulgersmaweg | 40 - 45 | 40 - 45 | 35 - 45 | ▼ |
| Assen | Stadsbedrijvenpark | 30 - 40 | 30 - 35 | 25 - 35 | ▼ |
| | Scheepersmaat | 35 - 45 | 35 - 40 | 25 - 35 | ▼ |
| | Messchenveld | 45 - 50 | 40 - 45 | 30 - 40 | ▼ |
| | Peelerpark | 40 - 45 | 35 - 40 | 30 - 40 | ▼ |

| GROOTSTE GEBRUIKSTRANSACTIES 2013 | | |
|--|----------------------------|---------|
| Bron: Troostwijk Research, Realworks | | |
| Adres | Huurder | Metrage |
| De Westerd, Peize (Logistieke Functie) | OP=OP Voordeelshop | 19.000 |
| Peizerweg 109, Groningen | Theodorus Niemeyer | 11.000 |
| Kalkoven 10, Leek | De Boer Staalbouw | 3.250 |
| Emdenweg 1, Groningen | Zorggroep Stad en Ommeland | 2.250 |
| Hoendiep 297, Groningen | Onbekende partij | 2.000 |
| Wismarweg 20, Groningen | Zuidermat | 1.970 |

Het volledig schrappen van elk nieuw plan kan als een logische stap gezien worden, maar met het oog op de lange termijn is dit mogelijk niet altijd een wenselijke ontwikkeling. In het geval de economie aantrekt stijgt de vraag naar bouwgrond. Als er op dat moment door gemeenten ingespeeld moet worden op de groeiende vraag zijn zij door de lange ontwikkeltermijn van een bedrijventerrein (8-10 jaar) te laat om aan de vraag te kunnen voldoen. Gemeenten gaan daarom ook in tijden van laagconjunctuur toch door met het kleinschalig plannen van nieuwe terreinen⁴, ondanks dat dit voor de buitenwereld soms een onlogische stap lijkt.



6.4 HUURPRIJZEN REFLECTEREN GESTEGEN AANBOD

De stijging van het aanbod en de teruggelopen opname worden weerspiegeld in de huurprijzen.

Hoewel de daling niet overal even sterk is, zijn de huurprijzen op elk bedrijventerrein zowel aan de top als aan de onderzijde gedaald ten opzichte van 2012.

Met een aantrekkende economie in het verschiet en een stijgend vertrouwen onder zowel consumenten als producenten zal verdere druk op de huurprijzen naar verwachting uitblijven, maar significante stijgingen zullen nog op zich laten wachten⁵.

| GRONDUITGIFTE REGIO GRONINGEN-ASSEN IN HECTARE Bron: Regio Groningen-Assen | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Locatie | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Assen | 4 | 8,6 | 4,5 | 1,4 | 3 | 1,6 | 1,4 |
| Bedum | | | | | 1,5 | 0,8 | 0 |
| Groningen | 4,8 | 4,1 | 0 | 0,6 | 0,7 | 1,5 | 0 |
| Hoogezand-Sappemeer (incl. Rengers) | 2,7 | 0,4 | 0,1 | 0,3 | 0 | 1,6 | 0 |
| Leek | 2,9 | 3 | 3,3 | 1,1 | 0,9 | 0,6 | 0 |
| Noordenveld | 0,3 | 0 | 1,9 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,1 |
| Tynaarlo | 1,6 | 3,8 | 0,7 | 0,6 | 1,2 | 0,8 | 0,1 |
| Totaal | 16,3 | 19,9 | 10,5 | 4,2 | 7,6 | 7,3 | 1,6 |

Vanaf 2011 wordt ook de gemeente Bedum in de Bedrijventerreinenmonitor RGA betrokken

6.5 TOEKOMSTONTWIKKELINGEN

Een dalende vraag, een toenemend aanbod en verder gedaalde huurprijzen; ondanks deze slechte tekenen zijn er wel degelijk positieve ontwikkelingen waar te nemen op de bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt.

6.5.1 TOENAME VRAAG LOGISTIEKE FUNCTIES

De omzet uit online aankopen is de laatste tien jaar bijna verviervoudigd⁶. Dit heeft vergaande gevolgen voor de winkelmart, maar heeft ook invloed op de bedrijfsruitemarkt, in de vorm van de groeiende markt voor logistiek vastgoed⁷. Maar ondanks de grotere vraag naar logistiek vastgoed is er toch een stijgende leegstand waar te nemen⁸. De reden hiervoor ligt in de vraag vanuit de markt. Bedrijven vragen hoog kwalitatieve bedrijfsruimte met moderne magazijnoplossingen zoals bijvoorbeeld geautomatiseerde opslagsystemen⁹. Door zeer specifieke eisen vanuit bedrijven is dit

vaak lastig te realiseren in bestaande panden. Er wordt daarom vaak gekozen voor nieuwbouw dat volledig naar de wens van de gebruiker gerealiseerd kan worden.

Met de toenemende vraag naar logistiek vastgoed is het de vraag of hier een kans ligt voor Regio Groningen-Assen. De noordelijke ligging bemoeilijkt weliswaar de concurrentieslag met sterke logistieke regio's in het midden en zuiden van het land, maar dit hoeft niet te betekenen dat er geen mogelijkheden zijn voor logistieke functies. Internationaal gezien ligt Regio Groningen-Assen op de doorvoerroute vanuit Scandinavië en Noord-Duitsland wat kansen biedt voor op- en overslag. Hoewel binnenlandse distributie misschien niet de meest voor de hand liggende kans is door de noordelijke ligging van de regio, kan er door het toenemende aantal webaankopen wel een kans ontstaan voor distributie naar eindgebruikers. Denk hierbij vooral aan bedrijven zoals DHL, UPS en PostNL die steeds grotere volumes te verwerken krijgen en tegelijkertijd ook volgens steeds strakkere schema's moeten gaan bezorgen. Een modern distributiecentrum in Regio Groningen-Assen kan er voor zorgen dat de lijnen naar de (Groningse en Drentsche) klant korter worden en een tijdige bezorging gegarandeerd kan worden.

Het vestigingsklimaat voor logistieke functies is de laatste jaren bovendien sterk verbeterd door verschillende investeringen in de infrastructuur. Lees meer over de infrastructuur in Hoofdstuk 2 van dit rapport.

6.5.2 HERSTRUCTURERING EN REVITALISERING

Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen staat al langere tijd op de agenda. Niet verwonderlijk aangezien ruim een derde deel van de bedrijventerreinen in Nederland verouderd en aan onderhoud toe is. Doordat gemeenten vaker overwegen om bedrijfshuisvesting op bestaande terreinen te laten plaatsvinden wordt herstructurering een steeds belangrijker thema¹⁰. De gemeente Groningen heeft het belang hiervan in de afgelopen jaren ook gesignaleerd en is mede daarom het programma 'Terreinwinst Groningen' gestart. Ook de provincie Groningen ziet het belang van herstructureren en investeert tot 2020 meer dan 9 miljoen in bedrijventerreinen via het provinciale 'Herstructureringsfonds Bedrijventerreinen'¹¹. De provincie merkt herstructurering bovendien aan als een belangrijke factor om werkgelegenheid te creëren¹². Dit betekent echter niet dat er op grote schaal wordt geïnvesteerd in herstructurering. Gemeenten hebben wel plannen, maar de financiële slagkracht om deze te realiseren ontbreekt vaak¹³. Een van de (kleinere) lopende projecten binnen Regio Groningen-Assen is de modernisering van bedrijventerrein Hoendiep waar de straatverlichting wordt verduurzaamd middels LED-verlichting, trottoirs vernieuwd en extra groenvoorzieningen aangebracht¹⁴.

Vooralsnog lijkt het er niet op dat gemeenten meer financiële armslag krijgen in de komende jaren. Om toch herstructurering toe te kunnen passen zal het op een andere manier benaderd moeten worden. Een van deze benaderingen is de '0 euro aanpak' die beschreven wordt door Platform31¹⁵.



In het kort komt het erop neer dat men ondernemers wil stimuleren om te investeren in hun panden en kavels om zo niet alleen een geheel bedrijventerrein naar een hoger plan te tillen, maar ook de waarde van individuele panden te verhogen. Het vraagt echter wel om een zekere betrokkenheid van ondernemers wil een dergelijk plan slagen. Daarbij moeten de ondernemers in kwestie ook over voldoende financiële middelen beschikken om verbeteringen toe te kunnen passen.

In sommige gevallen, zoals bijvoorbeeld verouderde binnenstedelijke bedrijventerreinen, is herstructurering niet meer toe te passen. Voor dergelijke terreinen is een volledig nieuwe bestemming door middel van herontwikkeling beter geschikt. Assen beschikt hiervoor over een potentieel kansrijke locatie met het Havenkwartier. Met het station en het centrum in de nabijheid kan het gebied uitgroeien tot een belangrijke plek binnen Assen. De vraag is wel of plannen voor het gebied van de grond kunnen komen gezien de ontwikkelingen ter plaatse. Het college van Assen heeft in het collegeprogramma 'Mijn Assen' een visie uiteengezet waarbij de nadruk meer op Kloosterveen en Messchenveld komt te liggen. De gedachtegang is dat het Havenkwartier verwervingskosten met zich meebrengt terwijl de grond in Kloosterveen al van de gemeente is. Desondanks verdwijnt het Havenkwartier niet volledig in de ijskast; er wordt gekozen voor een organische ontwikkeling waarbij de gemeente wel de infrastructuur zal realiseren, maar dat initiatieven voor de bouw van nieuwe functies zoals woningen door de markt genomen moeten worden¹⁶.

6.5.3 BUITEN DE GEBAADE PADEN GAAN

De veranderingen in de markt hebben niet alleen de vraag van gebruikers veranderd, het vraagt ook om een andere kijk op de markt vanuit (lokale) overheden. Gemeenten kunnen het zich niet meer permitteren heel specifiek te bepalen welke bedrijven zich waar mogen vestigen, of tot in detail te bepalen hoe er gebouwd mag worden. Onder andere de gemeente Groningen is zich hier terdege van bewust en is in november 2013 met de discussienota 'de Rode Loper' gekomen¹⁷. Hierin staat simpel gezegd dat de gemeente eerst luistert naar de vestigingseisen van bedrijven. De gemeente kijkt dan wat de mogelijkheden zijn, in plaats van vooraf tot in detail vast te leggen wat precies gewenst en verplicht is en vervolgens de vestigingswensen te toetsen aan het vooraf opgesteld beleid. Deze flexibiliteit is en wordt op diverse bestemmingsplannen toegepast. Men kijkt daarbij niet alleen meer naar het beleid, maar ook naar wat een onderneming kan brengen in de zin van bijvoorbeeld werkgelegenheid.

In het verlengde van de nota ligt de nog prille discussie die gaande is binnen de gemeente om bepaalde winkelfuncties toe te staan op bedrijventerreinen (zie ook hoofdstuk 4: Winkelmarkt). Dergelijke functies worden nu nog niet toegelaten om het winkelbestand in de binnenstad te beschermen¹⁸. Desondanks is de verwachting niet dat er op de korte termijn drastische wijzigingen gedaan worden aan het beleid.

Veranderingen in het beleid veranderen niet meteen de vraag naar bouwgrond. Het is dan ook niet te verwachten dat er binnen Regio Groningen-Assen op korte termijn reeds aangekochte bouwgrond

bouwrijp gemaakt moet worden. Voor deze gronden probeert bijvoorbeeld de gemeente Groningen een tijdelijke invulling te vinden om te voorkomen dat het grote wilde stukken grond worden. Een deel wordt door de gemeente verpacht om zo weer gebruikt te kunnen worden als landbouwgrond. De gemeente Assen kent een soortgelijk initiatief om zo de aangekochte grond nog enigszins te laten renderen. Daarnaast wordt er gedacht aan creatievere oplossingen; een voorbeeld hiervan is de aanplant van 195.000 wilgentenen in de stad Groningen op bedrijvenpark 'Roodehaan' langs de A7. Na 3 jaar worden de aangeplante struiken gerooid en versnipperd om te dienen als bio-massa¹⁹.





6.6 VOORUITBLIK

De bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt gaat de komende jaren mogelijk nog een moeilijke tijd tegemoet. De ruimtevrage is aan verandering onderhevig. In het verleden werd vaak op de groei gehuurd waardoor bedrijven een bepaalde overcapaciteit qua ruimte creëerden. Een deel hiervan zal nog aanwezig zijn bij bedrijven door de langlopende huurcontracten die voor de crisis zijn aangegaan. Zodra de contracten aflopen zal er weliswaar weer vraag naar ruimte ontstaan, maar in de praktijk zal dit betekenen dat een bedrijf een (te) groot pand verlaat om zich in een kleiner en beter passend pand te herhuisvesten.

Het vertrouwen onder ondernemers neemt dan wel toe, maar dit zal niet meteen leiden tot een stijgende vraag naar bedrijfsruimte. Bedrijven zullen geneigd zijn eerst de bestendigheid van het herstel af te wachten. Daarnaast moet er weer kapitaal opgebouwd worden waar op ingeteerd is de afgelopen jaren. Op de middellange termijn ontstaat mogelijk een extra risico voor de markt door de toenemende leegstand binnen de automotive sector²⁰.

Dit kan een probleem worden voor een gebied zoals Driebond in Groningen, waar deze sector sterk vertegenwoordigd is. Dealerbedrijven hebben vaak zeer specifieke panden die moeilijk te vullen zijn met een andere functie.

Ten aanzien van bedrijventerreinen is de verwachting dat regionale overheden eerst de bestaande voorraad op willen vullen tot een zeker percentage. Dit wordt ook weerspiegeld door wat de gemeente Assen wil met terreinen zoals Peelerpark en Messchenveld, die eerst opgevuuld moeten worden voordat elders volledig nieuwe initiatieven worden genomen.

Nieuwbouw zal ondanks het voorzichtige economische herstel wel weer gaan plaatsvinden. De verwachting is dat er meer focus zal komen op multifunctioneel bouwen en minder specifiek gericht op een gebruiker. Kanttekening hierbij is wel dat er voor bepaalde bedrijven altijd naar de wens van de gebruiker gebouwd zal worden. Voorbeelden hiervan zijn bedrijven in de metaalindustrie en andere zwaardere categorieën industrie.

Voor de chemische industrie liggen er kansen in de provincie Groningen. Vanuit de overheid en de provincie komt er een stimuleringspakket van € 60 miljoen²¹ die bedrijven met vestigingsplannen een steuntje in de rug zou moeten geven. Het gaat hierbij echter wel alleen om bedrijven die gevestigd zijn of zich willen vestigen op Chemiepark Delfzijl²². Desondanks kan de komst, of uitbreiding, van dergelijke industrie ook voordelen met zich brengen voor de gehele regio. Denk hierbij aan toelevering van goederen, maar ook aan banen in de chemie voor hoger opgeleiden.

¹ Troostwijk Research (2014), Aanbod en Opname bedrijfsruimte, geraadpleegd op 17 april 2014 / ² NVM Business (2014), Vastgoedmarkt in beeld 2014, www.nvm.nl, geraadpleegd op 22 april 2014 / ³ Regio Groningen-Assen (2014), 'Bedrijventerreinenmonitor 2014', geraadpleegd op 6 mei 2014 / ⁴ Gemeente Groningen, 'gesprek met Marten Pothof', geraadpleegd op 7 mei 2014 / ⁵ FGH Bank (2014), 'Vastgoedbericht 2014', geraadpleegd op 22 april 2014 / ⁶ Thuiswinkel, 'Omzet online winkelen', geraadpleegd op 23 april 2014 via www.thuiswinkel.org / ⁷ NVM (2014), Vastgoedmarkt in beeld, geraadpleegd op 22 april 2014 via www.nvm.nl / ⁸ Vastgoedjournaal, 'Markt voor logistiekvastgoed groeit, maar leegstand ook', www.vastgoedjournaal.nl, geraadpleegd op 22 april 2014 / ⁹ Dynamis (2014), 'Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2014', geraadpleegd op 23 april 2014 / Dynamis (2014), 'Marktscaan Logistiek 2014', geraadpleegd op 23 april 2014 / ¹⁰ FGH Bank (2014), 'Vastgoedbericht 2014', geraadpleegd op 22 april 2014 / ¹¹ Provincie Groningen, 'Bijna 1,2 miljoen voor Bedrijventerrein Scheemda en Oude Pekela', geraadpleegd op 24 april 2014 via www.provinciegroningen.nl / ¹² Provincie Groningen, 'Ruim 22 miljoen voor bedrijventerrein Wildervank', geraadpleegd op 24 april 2014 via www.provinciegroningen.nl / ¹³ Gemeente Groningen, 'gesprek met Marten Pothof', geraadpleegd op 7 mei 2014 / ¹⁴ Gemeente Groningen, 'Modernisering Hoendiep', geraadpleegd op 23 april 2014 via gemeente.groningen.nl / ¹⁵ Platform 31, 'Bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord: Experiment 0-Euro aanpak van start', geraadpleegd op 19 mei 2014 via www.platform31.nl / ¹⁶ Gemeente Assen, 'gesprek met Sander Akkerman', geraadpleegd op 12 juni 2014 / ¹⁷ Gemeente Groningen, 'Nieuwe visie Stad op bedrijventerreinen en kantoorlocaties', geraadpleegd op 9 mei 2014 via gemeente.groningen.nl / ¹⁸ Gemeente Groningen, 'gesprek met Marten Pothof', geraadpleegd op 7 mei 2014 / ¹⁹ Natuur en Milieu Federatie Groningen, 'Gemeente Groningen start wilgenplantage op bedrijventerrein', geraadpleegd op 9 mei 2014 via www.nmfg groningen.nl / ²⁰ Automotive Management, 'Leegstand toegenomen vooral onder voormalig Opel-dealers', geraadpleegd op 22 april 2014 via www.automotive-online.nl / ²¹ RTL Nieuws, '60 miljoen extra voor chemie in Groningen', geraadpleegd op 25 april 2014 via www.rtlnieuws.nl / ²² RTV Noord, 'Zestig miljoen extra voor chemiepark Delfzijl', geraadpleegd op 10 juni via www.rtvnoord.nl



Rosalie
10 jaar

annette görtz





7. Beleggingsmarkt

HEADLINES

- » LANDELIJK GESTEGEN BELEGGINGSVOLUME
- » REGIONAAL BELEGGINGSVOLUME BEPAALD DOOR ENKELE GROTE TRANSACTIES
- » GEBREK AAN FINANCIERING BEÏNVLOEDT MARKT
- » BELEGGINGEN VERDUURZAMEN

Het beleggingsvolume is in 2013, na een daling in het voorgaande jaar, weer gestegen naar een totaalvolume dat hoger was dan dat van 2011. Ook regionaal steeg het volume, maar dit werd enigszins opgestuwd door een buitengewone transactie. Met name de woningmarkt is erg in trek bij beleggers. De winkelmarkt lijkt minder in trek, het beleggingsvolume in deze sector is zowel landelijk als regionaal sterk gedaald.

Ondanks een stijging van het volume is het de vraag of deze stijging bestendig is en doorzet. Met name het nog lastig te verkrijgen krediet zet de beleggingsmarkt onder druk voor de toekomst. Door veranderde denkwijzen verandert ook het vastgoed waarin belegd wordt. Nieuwbouw is minder in trek en er wordt meer gekeken naar investeren in bestaand vastgoed. Kan de beleggingsmarkt hierin de aanjager zijn voor herstructurering van de vastgoedmarkt?

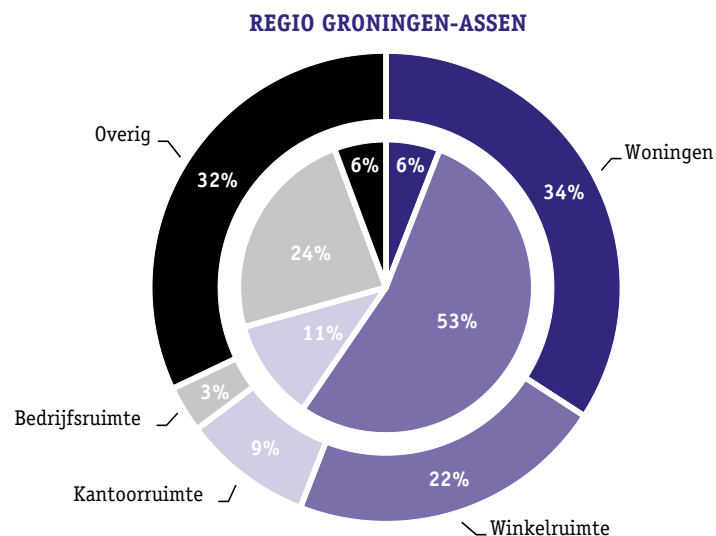
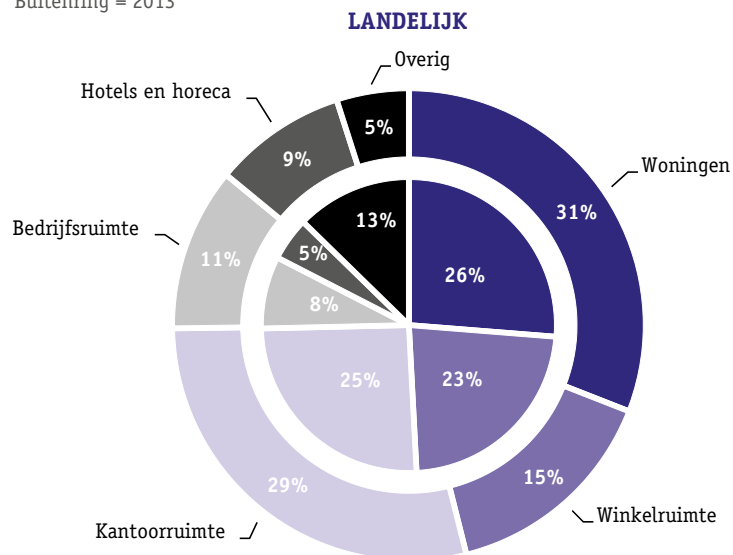


» BELEGGINGSVOLUME NAAR SECTOR, LANDELIJK EN REGIO GRONINGEN-ASSEN

Bron: Troostwijk Research

Binnering = 2012

Buitenring = 2013



7.1 BELEGGINGEN ALGEMEEN

Voor het eerst sinds 2007 is het totale landelijke beleggingsvolume weer gestegen. Het is slechts een bescheiden stijging van 6,4%, maar het geeft wel aan dat er toenemende bereidheid is onder beleggers om weer te investeren in de markt. Hier moet wel bij worden aangetekend dat onder andere door het moeilijker verkrijgen van nationale financiering er meer buitenlandse beleggers actief zijn op de Nederlandse markt¹. Belangrijke groeimarkten zijn de woningmarkt, waar ruim € 400 miljoen meer is geïnvesteerd, en hotels en horeca waarin meer dan tweemaal zoveel is geïnvesteerd ten opzichte van 2012. Het totale volume wordt sterk gedrukt door de winkelmarkt waar de investeringen al sinds 2010 elk jaar teruglopen. Ook in 2013 is er weer minder geïnvesteerd, waardoor het totale beleggingsvolume uitkwam op een derde van wat het was in 2010².

LANDELIJK BELEGGINGSVOLUME PER SECTOR IN €

Bron: Troostwijk Research

| Soort | 2011 | 2012 | 2013 | Vershil '12/'13 |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Woningen | 1.058.474.675 | 1.169.185.889 | 1.602.984.396 | 37% |
| Winkelruimte | 1.320.135.702 | 1.019.931.824 | 784.667.874 | -23% |
| Kantoorruimte | 1.148.170.952 | 1.133.901.509 | 1.486.335.163 | 31% |
| Bedrijfsruimte | 728.030.523 | 352.448.295 | 579.182.346 | 64% |
| Hotels en horeca | 226.908.750 | 211.756.675 | 471.591.200 | 123% |
| Overig* | 194.415.956 | 565.001.527 | 255.744.647 | -55% |
| Totaal | 4.676.136.558 | 4.452.225.720 | 5.180.505.626 | 16% |

7.1.1 GROTE FLUCTUATIES OP DE REGIONALE MARKT

De trendlijn van de regionale beleggingsmarkt laat een heel ander beeld zien dan op landelijk niveau. Landelijk daalde het volume tot en met 2012 geleidelijk, op regionaal niveau is het lastig een trend te signalen door sterke fluctuaties van jaar tot jaar. De mogelijke verklaring hiervoor ligt in het relatief kleine totale volume, waardoor één grote transactie van grote invloed kan zijn op het totale volume. Een dergelijk fenomeen is ook in 2013 waar te nemen. Ruim 30% van het totale beleggingsvolume kwam voor rekening van één object, een parkeergarage aan de Westerhaven, die werd verkocht voor € 13,5 miljoen. Een andere bepalende categorie zijn woningen. Werd hier in 2012 nog slechts 6% van het totaal geïnvesteerd, in 2013 is dit gestegen naar 34%³.



| REGIONAAL BELEGGINGSVOLUME PER SECTOR IN € | | | | |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Bron: Troostwijk Research | | | | |
| Soort | 2011 | 2012 | 2013 | Vershil '12/'13 |
| Woningen | 13.545.000 | 2.400.000 | 14.339.501 | 497,5% |
| Winkelruimte | 34.506.108 | 21.698.001 | 9.125.617 | -57,9% |
| Kantoorruimte | 77.145.744 | 4.495.000 | 3.715.000 | -17,4% |
| Bedrijfsruimte | 7.542.500 | 9.575.000 | 1.340.000 | -86,0% |
| Hotels en horeca | 2.250.000 | - | - | - |
| Overig* | 560.000 | 2.295.000 | 13.450.000 | 486,1% |
| Totaal | 135.549.352 | 40.463.001 | 41.970.118 | 3,7% |

7.2 BELEGGINGSSECTOREN UITGELICHT

7.2.1 WONINGMARKT

In 2013 zijn de beleggingen op de woningmarkt gestegen naar € 1,5 miljard, het hoogste volume sinds 2007. In 2012 werd de helft van het volume nog geïnvesteerd in nieuwbouw, in 2013 is dit gedaald tot 30%. De reden hiervoor lijkt voornamelijk het gebrek aan nieuwbouw te zijn en niet zozeer de bereidheid onder beleggers in deze categorie te investeren.

| WONINGMARKT | | | | |
|---|----------|----------|----------|-------|
| Bron: Troostwijk Research, IPD, bewerking SVR | | | | |
| Beschrijving | 2011 | 2012 | 2013 | ▲ / ▼ |
| Beleggingsvolume Nederland (€/mln) | 1.016,5 | 1.113,6 | 1.603,0 | ▲ |
| Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln) | 13,5 | 2,4 | 14,3 | ▲ |
| Totaal rendement | 1,9% | 0,6% | 0,6% | ◆ |
| Direct rendement | 4,1% | 4,3% | 4,5% | ▲ |
| Indirect rendement | -2,1% | -3,6% | -3,8% | ▼ |
| BAR (nieuwbouw Noord-NL) | 5,0-5,5% | 5,3-6,0% | 5,5-6,5% | ▲ |
| BAR (bestaande bouw Noord-NL) | 6,1-6,9% | 6,7-7,0% | 6,0-7,5% | ◆ |





STERKE STIJGING REGIONAAL VOLUME

Regionaal steeg het belegde volume sterk om zo weer terug te komen op het niveau van 2011. Desondanks blijft het volume achter bij 2009 en 2010 toen er tot vier maal zoveel werd belegd in de woningmarkt. In 2013 werd de woningmarkt bepaald door twee grote transacties voor meergezinswoningen ter waarde van € 11 miljoen in Assen.

De verder gedaalde verkoopprijs en licht gestegen huurprijs wordt gereflecteerd in respectievelijk het indirecte en directe rendement. Door de lichte stijging op het directe rendement blijft het totale rendement op een gelijk niveau als in 2012.

7.2.2 WINKELMARKT

Het aantal meters winkelruimte nam in verhouding tot de omzet en bevolking de afgelopen jaren te snel toe. Dit is een onhoudbare situatie aldus het PBL en CPB⁴. De effecten hiervan beginnen nu ook langzaam zichtbaar te worden in de beleggingen op de winkelmarkt.

WINKELMARKT

Bron: Troostwijk Research, IPD, bewerking SVR

| Beschrijving | 2011 | 2012 | 2013 | ▲ / ▼ |
|------------------------------------|----------|-----------|------------|-------|
| Beleggingsvolume Nederland (€/mln) | 1.316,9 | 881,1 | 784,6 | ▼ |
| Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln) | 34,5 | 21,7 | 9,1 | ▼ |
| Totaal rendement | 7,6% | 4,2% | 1,1% | ▼ |
| Direct rendement | 6,2% | 6,1% | 6,1% | ◆ |
| Indirect rendement | 1,4% | -1,7% | -4,7% | ▼ |
| BAR (nieuwbouw Noord-NL) | 5,5-7,5% | 5,0-7,0% | 5,5-7,3% | ▲ |
| BAR (bestaande bouw Noord-NL) | 7,0-9,5% | 7,5-10,0% | 7,0-10,75% | ▲ |

Niet alleen landelijk, maar ook regionaal lijken beleggers minder geïnteresseerd in winkelruimte. Het beleggingsvolume daalde landelijk met 25% en regionaal viel het belegde volume meer dan 50% lager uit. Dit heeft mogelijk te maken met de voorkeur van beleggers om te investeren in objecten op A-locaties en in grotere winkelsteden⁵. Het aanbod van dergelijke objecten in de regio is zeer gering waardoor het beleggingsvolume automatisch gedrukt wordt.



BELEGGINGEN WINKELMARKT REGIONAAL SIGNIFICANT GEDAALD

De beleggingen op de winkelmarkt in Regio Groningen-Assen zijn sterk gedaald. Daarbij is het volume enigszins geflatteerd door de aankoop van Grote Markt 30-33/Poelestraat 2 door de gemeente Groningen voor € 2,7miljoen⁶. Het pand is niet zozeer aan te merken als belegging. Het is door de gemeente aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt.

Het directe rendement bleef in 2013 gelijk; dit komt overeen met de huurprijsontwikkeling op de winkelmarkt die nagenoeg gelijk bleef over de hele linie. De totale rendementsdaling komt voort uit de waardedaling van het vastgoed, het indirecte rendement.

7.2.3 KANTORENMARKT

Ondanks dat de kantorenmarkt verder verslechterde in 2013, lijken beleggers op landelijk niveau weer bereid om in kantoren te investeren. Het volume doet dit inderdaad vermoeden, maar een groot deel van het beleggingsvolume komt voort uit courante objecten in de Randstad⁷. Daarnaast is er een groeiend aantal buitenlandse beleggers dat bereid is te investeren in Nederlands vastgoed⁸. Het is dus niet zo dat een stijgend beleggingsvolume een directe afgeleide is van een herstellende nationale economie.

| KANTORENMARKT Bron: Troostwijk Research, IPD, bewerking SVR | | | | |
|--|------------|-----------|-----------|-------|
| Beschrijving | 2011 | 2012 | 2013 | ▲ / ▼ |
| Beleggingsvolume Nederland (€/mln) | 1.143,3 | 1.115,0 | 1486,0 | ▲ |
| Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln) | 77,1 | 4,5 | 3,7 | ▼ |
| Totaal rendement | 2,2% | -2,7% | -2,4% | ▲ |
| Direct rendement | 7,0% | 6,6% | 7,0% | ▲ |
| Indirect rendement | -4,6% | -8,8% | -8,9% | ▼ |
| BAR (nieuwbouw Noord-NL) | 8,0-9,5% | 8,0-9,5% | 8,0-9,5% | ◆ |
| BAR (bestaande bouw Noord-NL) | 9,0-10,75% | 9,0-12,0% | 9,0-12,5% | ▲ |

INVESTERINGEN KANTOREN REGIONAAL GEDAALD

Op regionaal niveau is het geïnvesteerde volume in kantoorruimte verder gedaald in 2013, al is de daling een stuk minder sterk dan een jaar eerder. Hierbij moet wel worden aangetekend dat het beleggingsvolume in 2011 gedomineerd werd door één zeer grote transactie. De regio beschikt over een kleinere hoeveelheid courante panden die door buitenlandse beleggers aantrekkelijk gevonden worden. Hierdoor komt het aan op nationaal en regionaal georiënteerde professionele of particuliere beleggers. Met name de laatste categorie ondervindt last van moeilijk verkrijgbare financieringen⁹.

De stijging van het directe rendement zou erop kunnen duiden dat de waarde van kantoren is gedaald. Bij een dalende huurprijs zou de waarde van een pand harder moeten dalen om een hoger direct rendement te realiseren. Op sommige locaties, zoals de Zuid-As, zijn de huren gestegen of in elk geval op peil gebleven, maar over de gehele linie zijn de huurprijzen licht gedaald¹⁰. Wel moet worden aangetekend dat de directe rendementscijfers niet een volledig beeld kunnen geven van de markt doordat deze zijn gebaseerd op de cijfers van het IPD. Deze organisatie baseert zijn cijfers op beleggingen die ongeveer 30 tot 40 procent van de markt beslaan¹¹ en zijn voornamelijk gebaseerd op portefeuilles van institutionele beleggers.

7.2.4 BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Landelijk steeg het belegde volume in bedrijfsruimte naar € 555 miljoen. Er werd voornamelijk belegd in bedrijfsruimte met een logistiek functie; hier steeg het belegde volume met 140% naar € 437 miljoen. Beleggingen in traditionele bedrijfsruimte daalden met 30% tot € 118 miljoen. Beide ontwikkelingen onderschrijven de verschuiving van beleggers naar de logistieke sector¹².

| BEDRIJFSRUIMTEMARKT Bron: Troostwijk Research, IPD, bewerking SVR | | | | |
|--|------------|------------|------------|-------|
| Beschrijving | 2011 | 2012 | 2013 | ▲ / ▼ |
| Beleggingsvolume Nederland (€/mln) | 701,8 | 349,9 | 579,0 | ▲ |
| Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln) | 7,5 | 9,1 | 1,3 | ▼ |
| Totaal rendement | 3,3% | 1,5% | 5,2% | ▲ |
| Direct rendement | 7,0% | 6,5% | 7,6% | ▲ |
| Indirect rendement | -3,5% | -4,8% | -2,3% | ▲ |
| BAR (nieuwbouw Noord-NL) | 8,75-11,6% | 8,75-12,0% | 8,75-12,0% | ◆ |
| BAR (bestaande bouw Noord-NL) | 9,75-12,5% | 9,75-12,5% | 9,75-13,0% | ▲ |

REGIONAAL BELEGGINGSVOLUME STERK GEDAALD

Het beleggingsvolume in Regio Groningen-Assen in bedrijfsruimte is scherp gedaald in 2013. Zo halveerde het aantal transacties en daalde het volume met meer dan € 7,5 miljoen. Hier moet wel bij worden vermeld dat 2012 bepaald werd door één grote transactie van € 8 miljoen voor het Groothandelscentrum aan de Osloweg.

Hoewel het rendement een beeld geeft van de landelijke ontwikkelingen, is het voor de regio niet geheel representatief. Door gedaalde huurprijzen zal het directe rendement eerder onder druk gekomen zijn, in plaats van een stijging te noteren.



7.2.5 OVERIGE BELEGGINGEN

De categorie overige beleggingen is het samengestelde volume van hotels/horeca en overige vastgoed-objecten zoals een parkeergarage. Het maken van onderscheid tussen deze twee categorieën heeft op landelijk niveau wel enige waarde, maar in Regio Groningen-Assen wordt slechts sporadisch een belegging geregistreerd in horecafaciliteiten. De laatste geregistreerde belegging in deze sector dateert uit 2011.

Het zijn voornamelijk beleggingen in andersoortige objecten die het volume bepalen. Ook in 2013 is dat het geval. Het volume steeg weliswaar zeer sterk, maar dat kwam volledig voor rekening van één object: een parkeergarage aan de Westerhaven, aangekocht door 'Bouwfonds European Real Estate Parking Fund II'.

| OVERIG VASTGOED* | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Bron: Troostwijk Research, IPD, bewerking SVR | | | | |
| Beschrijving | 2011 | 2012 | 2013 | ▲ / ▼ |
| Beleggingsvolume Nederland (€/mln) | 421,3 | 776,8 | 727,3 | ▼ |
| Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln) | 2,8 | 2,3 | 13,5 | ▲ |
| Totaal rendement | 6,1% | 4,3% | 3,9% | ▼ |
| Direct rendement | 6,4% | 6,4% | 6,5% | ▲ |
| Indirect rendement | -0,3% | -2,0% | -2,4% | ▼ |

*Samenvoeging van Hotels, Horeca en Overig vastgoed

7.3 FINANCIERING ALS SMEERMIDDEL VOOR DE BELEGGINGSMARKT

De slogan 'zonder transport staat alles stil' zou in gewijzigde vorm ook van toepassing kunnen zijn op de beleggingsmarkt: 'zonder financiering staat alles stil'. Zo zwart-wit is het gelukkig niet, maar door minder makkelijk beschikbare financieringen is er wel een bepaalde druk ontstaan in de markt. Beleggers kijken selectiever naar objecten die zij besluiten aan te kopen, waardoor er met name nog geïnvesteerd wordt in het topsegment en het minder courante vastgoed achterblijft¹³. Dergelijke bewegingen zijn zichtbaar in elke sector van de beleggingsmarkt: kantoren worden nog voornamelijk aangekocht in Randstedelijk gebied, winkels zijn met name in trek wanneer deze gelegen zijn op A-locaties in grote steden en onder bedrijfsruimte is het logistiek vastgoed waar beleggers heil in zien¹⁴.

Ondanks een bescheiden aantrekkende economie is de verwachting dat het financieringsklimaat niet in gelijke tred zal herstellen. Banken hebben nog steeds te maken met de sanering in het kader van het Basel III akkoord waardoor het niet te verwachten is dat het makkelijk(er) wordt om krediet te verkrijgen¹⁵.

7.4 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD BELEGGEN

De focus lag in het verleden voor beleggers en ontwikkelaars vaak op het realiseren van nieuwbouw, bestaand vastgoed was niet of in elk geval minder in trek. Deze gedachtegang is mede door de crisis aan verandering onderhevig. Nieuwbouw is in vele sectoren geen logische stap meer; waarom zou een belegger immers opteren voor het realiseren van een nieuw kantoor wanneer het aanbod bestaand vastgoed zo enorm groot is. Daarbij is er een groeiend besef van de leegstand ontstaan onder de bevolking en daarmee is nieuwbouw en het volbouwen van Nederland sociaal onwenselijk aan het worden¹⁶.

Een veranderde gedachtegang van de bevolking alleen is natuurlijk niet genoeg om een verandering teweeg te brengen. Het is via de bestuurlijke laag, die reputatieschade wil voorkomen, dat er regelgeving ontstaat om nieuwbouw te ontmoedigen. Het effect is dat de bestaande voorraad voor beleggers aantrekkelijker wordt. Of beleggers structureel gaan investeren in renovatie, herontwikkeling of transformatie is echter wel de vraag. Met dergelijke initiatieven zijn vaak grote investeringen gemoeid die een belegger niet altijd bereid zal zijn te doen. Desondanks liggen er wel mogelijkheden door een stijgende vraag naar kwalitatieve kantoorruimte¹⁷. Een voorbeeld hiervan is het GasTerra-kantoor dat uitvoerig beschreven is in editie 2013 van dit rapport. Het kantoor werd volledig verduurzaamd wat zonder de zekerheid van een lange en constante huurstroom niet mogelijk was geweest.



7.5 VOORUITBLIK

Van de verschillende segmenten binnen de beleggingsmarkt is de verwachting dat het volume met name zal bestaan uit investeringen in woningen en kantoorruimte. Kanttekening hierbij is wel dat de investeringen in de kantorenmarkt naar verwachting met name gedaan worden in het Randstedelijke gebied en dan met name in zeer courante kantoren. Door het gebrek aan voldoende zeer courante kantoren zal in Regio Groningen-Assen het beleggingsvolume in kantoren mogelijk niet significant gaan stijgen in de komende jaren. Voor de winkelmarkt geldt eenzelfde problematiek, alleen ruimte in grootstedelijk gebied en op A-locaties is nog erg in trek¹⁸. Dergelijke ruimte is binnen Regio Groningen-Assen voornamelijk te vinden in de stad Groningen.

In de woningmarkt zal naar verwachting meer geïnvesteerd worden de komende jaren. Het indirecte rendement verbetert door stabiliserende en zelfs licht stijgende koopprijzen (zie ook het hoofdstuk Woningmarkt), maar wellicht belangrijker is het op termijn stijgende directe rendement door oplopende huurprijzen. Door een groeiende vraag naar huurwoningen en de inkomensafhankelijke huurverhoging is de verwachting onder beleggers en corporaties dat de stijging ook op de langere termijn nog door zal zetten¹⁹.

Op de langere termijn zal de belegger die bereid is een actief beleid te voeren degene zijn die het meeste rendement uit zijn vastgoed kan halen. Het sentiment onder beleggers is van oudsher een enigszins afwachtende houding, er wordt nog vrij weinig en vaak niet snel genoeg ingespeeld op trends of wensen van huurders/gebruikers²⁰. Dit is niet altijd volledig een belegger aan te rekenen; door traditionele huurvormen kan het voor beleggers ook moeilijk zijn om te signaleren hoe bijvoorbeeld een winkelcentrum presteert. Inspelen op behoeften uit de markt is wat een actief beleid kenmerkt. Voor winkels kan zich dit uiten in het toepassen van omzethuur. In slechte tijden zal dit het directe rendement van een belegger aantasten, maar door het vasthouden aan inflexibele huurtarieven (of contracten) gebeurt dit mogelijk ook wanneer er leegstand ontstaat.

Een buitencategorie die met name voor de stad Groningen interessant kan zijn, is die van de studentenwoningen. Ondanks dat de groei van voltijdstudenten naar beneden is bijgesteld en het sociale leenstelsel zal worden ingevoerd zal er nog steeds krapte blijven bestaan op de markt voor studentenkamers²¹. Hierdoor liggen er voor beleggers kansen in het aankopen van leegstaande kantoorpanden om deze vervolgens om te zetten naar studentenwoningen. In de stad Groningen is al een aantal van dergelijke projecten ondernomen, onder andere aan de Damsport en Hofstede de Grootkade. In 2014 staat er bovendien nog een interessant project op stapel aan de Steenhouderskade. Hier zal Vastgoed Groningen 318 studio's realiseren in de voormalige kantoorcolos²². Door de afwaardering van kantoren is het mogelijk geworden om dergelijke plannen te realiseren en daarmee ook nog een aantrekkelijk rendement te behalen.

¹ TFGH Bank, Vastgoedbericht 2014, geraadpleegd op 14 mei 2014 / ² Troostwijk Research (2014), Database Beleggingsmarkt, geraadpleegd op 14 mei 2014 / ³ Troostwijk Research (2014), Database Beleggingsmarkt, geraadpleegd op 14 mei 2014 / ⁴ Vastgoedmarkt, 'Problemen winkel- en kantorenmarkt blijvend', geraadpleegd op 14 mei 2014 via www.vastgoedmarkt.nl / ⁵ Troostwijk Research (2014), Ontwikkelingen beleggingsmarkt 2013, geraadpleegd op 14 mei 2014 / ⁶ Gemeente Groningen, 'Gemeente koopt pand op hoek Grote Markt-Poelestraat', geraadpleegd op 14 mei 2014 via gemeente.groningen.nl / ⁷ Troostwijk Research (2014), Database Beleggingsmarkt, geraadpleegd op 14 mei 2014 / ⁸ ING (2014), 'Het financieringsbeleid van Nederlandse particuliere vastgoedbeleggers in 2013', geraadpleegd op 14 mei 2014 via www.ingcb.com / ⁹ JLL (2014), 'Capital Markets Outlook 2014', geraadpleegd op 27 mei 2014 via www.jll.nl / ¹⁰ DTZ, 'Nederland Compleet 2014', geraadpleegd op 15 mei 2014 via www.dtz.nl / ¹¹ IPD, 'Real Estate Indices and Data', geraadpleegd op 15 mei 2014 via www.ipd.com / ¹² FGH Bank, Vastgoedbericht 2014, geraadpleegd op 14 mei 2014 / ¹³ FGH Bank, 'Vastgoedbericht 2014', geraadpleegd op 16 mei 2014 / ¹⁴ Troostwijk Research (2014), 'Ontwikkelingen Beleggingsmarkt (2013)', geraadpleegd op 16 mei 2014 / ¹⁵ Syntrus Achmea, 'Outlook 2014-2015 Beleggen in Vastgoed en Hypotheken', geraadpleegd op 16 mei 2014 via www.achmeavastgoed.nl / ¹⁶ Syntrus Achmea, 'Outlook 2014-2015 Beleggen in Vastgoed en Hypotheken', geraadpleegd op 16 mei 2014 via www.achmeavastgoed.nl / ¹⁷ Dynamis, Het kantoor als meerwaarde voor je organisatie, geraadpleegd op 16 april 2014 via www.dynamis.nl / ¹⁸ ING (2014), 'Winkelgebied 2025, Vastgoedbelegger neemt heft in handen', geraadpleegd op 27 mei 2014 via www.ing.nl / ¹⁹ Capital Value (2014), 'De woning(beleggings)markt in beeld', geraadpleegd op 27 mei 2014 via www.vastgoedmarkt.nl / ²⁰ ING (2014), 'Winkelgebied 2025, Vastgoedbelegger neemt heft in handen', geraadpleegd op 27 mei 2014 via www.ing.nl / ²¹ Troostwijk Research, 'Factsheet Studentenwoningen, juni 2013', geraadpleegd op 24 juni 2014 / ²² DVHN, Studio's in kantoorcolos, geraadpleegd op 24 juni 2014 via www.dvhn.nl





Maatschappelijk vastgoed



Door Iris de Vos, Annette Tjeerdsma & Jan Veuger, lectoraat MVG Hanzehogeschool

Het belang van maatschappelijk vastgoed wordt steeds groter. Overheden en marktpartijen kijken door de toenemende bezuinigingen steeds kritischer naar de rol van het maatschappelijk vastgoed. De partijen overwegen of zij maatschappelijk vastgoed willen aanhouden of afstoten. Maar wat wordt er precies onder maatschappelijk vastgoed verstaan? Het internationale databankbedrijf Investment Property Databank (IPD), en in het bijzonder de IPD Benelux, hanteert als definitie dat alles wat in eigendom is van de gemeente, maatschappelijk vastgoed is. In dit hoofdstuk wordt uitgegaan van de definitie van de IPD Benelux.

In dit hoofdstuk worden als eerste de belangrijkste conclusies beschreven uit de Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2014. Tot slot wordt er kort ingegaan op de hoeveelheid maatschappelijk vastgoed binnen Regio Groningen-Assen en waar dit vastgoed zich in de regio bevindt.

De totale voorraad van maatschappelijk vastgoed in Nederland vertegenwoordigt een indicatieve waarde - de transactieprijs per vierkante meter van niet-woningen per wijk - van 157 miljard euro (Marwijk & Pellenbarg 2012). Jaarlijks gaat er circa 14 miljard euro per jaar aan huisvestingslasten om in onderwijs, kinderopvang, cultuur, sport, zorg, welzijn en overig vastgoed (Bouwstenen voor Sociaal 2011). Het Kadaster geeft in 2012 aan dat over geheel Nederland circa 98 miljoen vierkante meter maatschappelijk vastgoed is, onderverdeeld in 31 miljoen m² publiekmaatschappelijk vastgoed, circa 55 miljoen m² privaatschappelijk en circa 12 miljoen m² publiek vastgoed. Overigens zijn deze data wel aan enige inhoudelijke inflatie onderhevig door verbeterde databestanden. De voorraad van maatschappelijk vastgoed van 98 miljoen vierkante meter is goed te vergelijken met de Nederlandse kantorenvoorraad en de Nederlandse vastgoedvoorraad van de detailhandel, die samen een voorraad vertegenwoordigen van circa 81 miljoen m². Kijken we naar het vastgoed dat in bezit is van gemeenten, dan is de boekwaarde einde jaar op basis van de jaarrekeningen 2009 meer dan 20 miljard euro met een stille reserve van 13 miljard euro (Teuben 2011). Ook onderzoek van De Jonge (2013) wijst uit dat we het hebben over meer dan 10.000 objecten alleen al bij gemeenten. De Jonge stelt dat gemeenten weinig efficiënt werken en dat commerciële beleggers 90% en corporaties 30% meer inkomsten halen dan gemeenten.



BAROMETER GEMEENTELIJK MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2014

Deze paragraaf bevat de resultaten van het onderzoek Barometer Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2014. Het onderzoek is uitgevoerd door het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen in opdracht van het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed. Dit jaar heeft 21% van de 403 gemeenten meegewerkt aan het verzoek om de vragenlijst in te vullen. Uit de vragenlijsten kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

KNELPUNTEN BIJ UITVOEREN VAN MAATSCHAPPELIJKE VASTGOEDTAKEN

Alleen de kerntaak beheer en exploitatie wordt dit jaar meer dan vorig jaar gezien als kerntaak. Als er wordt gekeken naar verschillen tussen de grootten van de gemeenten dan valt op dat kwaliteitsmeting en handhaving door grote gemeenten vaker als kerntaak wordt beschouwd dan door de kleine en middelgrote gemeenten. Ook voor locatie toewijzen geldt dat hoe groter de gemeente is, des te vaker dit als kerntaak wordt aangemerkt. Een ander verschil is te zien bij planontwikkeling en financiering die vooral door de kleine gemeenten worden gezien als kerntaak. 49% Van de gemeenten ervaart momenteel knelpunten bij het uitvoeren van maatschappelijke vastgoedtaken. Het meest genoemde knelpunt is het ontbreken van een kostprijsdekkende huur.

MERENDEEL GEMEENTEN IS NOG NIET TOE AAN UITBESTEDEN

Dit jaar is aan gemeenten gevraagd of zij overwegen (een deel van) de kerntaken uit te besteden. De meerderheid van gemeenten is nog niet toe aan het uitbesteden van kerntaken. Dat gemeenten niet of weinig met uitbesteden bezig lijken te zijn, blijkt ook uit de actualiteit van de beleidsthema's waar het thema 'uitbesteden van taken' door 16% minder gemeenten wordt aangemerkt als actueel beleidsthema. In 2012 stond deze kerntaak nog in de top 5 van meest actuele beleidsthema's, maar met de daling is het dit jaar het minst actueel.

Daar waar gemeenten wel uitbesteding overwegen, gaat het vooral om beheer en exploitatie. Argumenten om samenwerking met (een) andere gemeente(n) te overwegen zijn vooral het bundelen van kennis, efficiency, het vergroten van de deskundigheid en het behalen van schaalvoordeel.

MINDER TAKEN BESCHOUWD ALS GEMEENTELIJKE KERNTAAK, MEER ACTUELE BELEIDSTHEMA'S

De kerntaak beheer en exploitatie wordt dit jaar door meer gemeenten dan vorig jaar aangewezen als kerntaak, maar alle overige kerntaken worden minder aangewezen. De vraag kan hierbij gesteld worden of de juiste kerntaken zijn opgenomen in de vragenlijst, maar dit zou (in ieder geval deels) ondervangen moeten zijn door de antwoordmogelijkheid 'anders, namelijk...', waar slechts drie gemeenten andere kerntaken hebben genoemd: subsidie van maatschappelijke activiteiten, regiefunctie, voorzieningen onderbrengen in gemeentelijke panden (tegen kostprijsdekkende huren), het stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik en als laatste de gemeentelijk rol(len) beoordelen per beleidsdoelstelling en/of project. In tegenstelling tot het minder aanwijzen van kerntaken, zijn de meeste beleidsthema's (11 van de 13) dit jaar actueler.

SCHEIDING HUISVESTINGS- EN EXPLOITATIELASTEN ACTUEEL

Een thema dat in 2012 de top 5 nog niet haalde en nu een stevige tweede plek inneemt, is scheiding van subsidie huisvestings- en exploitatielasten. Dit jaar geeft 92% van de gemeenten aan dat het een actueel thema is. Dat is 32% meer dan de vorige barometer in 2012. De ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid, verbetering kwaliteit van beheer en handhaving voorzieningenniveau in kleine kernen maken de top 5 van dit jaar af. Ook het handhaven van het voorzieningenniveau in kleine kernen en de fysieke clustering van cultuurfuncties zijn aanzienlijk actueler geworden.

VEEL GEMEENTEN NOG GEEN MAATREGELEN VOOR FINANCIËLE RISICO'S

44% Van de gemeenten geeft aan dat zij maatregelen hebben genomen ten aanzien van financiële risico's op het gebied van maatschappelijk vastgoed. De maatregelen hebben vooral betrekking op financiële monitoring.

BELEID VASTGESTELD EN EERSTE BENCHMARK CAPACITEIT

40% Van deze gemeenten heeft zowel een ambtelijke visie als een gemeentelijk vastgoedbeleid en 33% heeft ze beiden niet. 23% Geeft aan wel een ambtelijke visie te hebben, maar geen gemeentelijk vastgoedbeleid. De overige 4% heeft geen ambtelijke visie en wel een gemeentelijk beleid. Het aantal fte's (fulltime-equivalenten) dat binnen de gemeenten is toebedeeld aan vastgoedmanagementwerkzaamheden varieert van 0 tot 30 met een gemiddelde van 4,4.

DAADWERKELIJKE VERKOOP PORTEFEUILLE BEPERKT

76% Van de gemeenten geeft aan dat het verkopen van maatschappelijk vastgoed in hun gemeente een middel is om de kosten te beheersen. Gemiddeld stonden er in 2013 2,7 objecten per gemeente te koop. Daadwerkelijk hebben zij gemiddeld 1,2 objecten verkocht.

ZOEKEN NAAR JUISTE ORGANISATIEVORM

Het is opvallend dat het percentage gemeenten die de maatschappelijk vastgoedtaken decentraal organiseren én uitvoeren is verdubbeld van 15% in 2012 naar 30% in 2014. Daarentegen geven gemeenten ook aan dat zij op korte termijn een andere wijze van intern organiseren van vastgoedtaken overwegen en dat zij dit graag centraal willen organiseren én centraal willen uitvoeren. Wanneer we nog eens afzetten tegen de omvang van de gemeenten dan zijn het vooral de kleine en middelgrote gemeenten die decentraal organiseren en uitvoeren. Tevens zijn dit de gemeenten die aangeven binnenkort een andere organisatievorm te overwegen. Wat we hier in ieder geval uit lijken te kunnen concluderen is dat de optimale vorm voor het organiseren en uitvoeren van de maatschappelijk vastgoedtaken nog niet is gevonden.



MEER AANDACHT VOOR DE TECHNISCHE KWALITEIT, TEVREDENHEID GEBRUIKERS EN BIJDRAGE AAN BELEIDSDOELSTELLINGEN

Het aantal gemeenten dat de technische kwaliteit, de tevredenheid van de gebruikers en de bijdrage van het maatschappelijk vastgoed aan de beleidsdoelstellingen meet is toegenomen. De grootste toename is er voor het meten van de bijdrage van het vastgoed aan de beleidsdoelstellingen. Hiermee is het aantal gemeenten dat dit meet ongeveer op hetzelfde niveau als in 2009. Ten opzichte van elkaar, wordt de technische kwaliteit nog altijd het meest gemeten, gevolgd door de tevredenheid van gebruikers en de bijdrage aan beleidsdoelstellingen.

VOORAL MIDDELGROTE GEMEENTEN PAKKEN DUURZAAMHEID OP

Voor de middelgrote gemeenten hebben een “duurzaamheidsmanager”, dan wel een persoon die expliciet verantwoordelijk wordt gesteld voor de uitvoering en/of coördinatie van het duurzaamheidsbeleid. Hetzelfde geldt voor het vastleggen van een expliciet duurzaamheidsbeleid: de meerderheid van de gemeenten die dit hebben vastgelegd is van middelgrote omvang.

WEL AANDACHT VOOR MVO, MAAR GEEN KWALITEITSMODEL (ISO26000)

Gemeenten hebben over het algemeen expliciet hun duurzaamheidsbeleid vastgelegd of werken daaraan. Bij 38% van de gemeenten is er binnen de gemeentelijke begroting budget vrijgemaakt voor de uitvoering van het MVO-stimuleringsbeleid en eenzelfde percentage monitort de resultaten van dit beleid. Eenzelfde percentage van de gemeenten geeft aan dat zij een expliciet beleid hebben vastgelegd voor het verduurzamen van de eigen bedrijfsvoering. Een grote meerderheid geeft aan dat de ISO26000 (internationale richtlijn voor MVO) geen rol speelt in de verduurzaming van de bedrijfsvoering.

WONINGCORPORATIES MINDER IN BEELD

Het merendeel van de gemeenten is het eens met de stellingen dat regionale samenwerking met betrekking tot maatschappelijk vastgoed in tijden van bezuinigen zal toenemen en dat private partijen weinig interesse hebben in incourant en bedrijfsspecifiek maatschappelijk vastgoed. In 2012 werden deze stellingen nog vergezeld door de stelling dat woningcorporaties gemeenten ten aanzien van maatschappelijk vastgoed meer te bieden hebben dan commerciële partijen. Toen was een meerderheid van 65% het met deze stelling eens, dit jaar is dat nog maar 29%.

ENSCHEDENOG STEEDS GOED VOORBEELD

De gemeente Enschede wordt wederom als koploper of als goed voorbeeld gezien op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Als tweede volgt Utrecht.

GEMEENTELIJK MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IN REGIO GRONINGEN-ASSEN

Op basis van Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) zijn in Regio Groningen-Assen ongeveer 2.030 maatschappelijk vastgoedobjecten aanwezig in 2013. BAG-panden die niet in gebruik zijn (vergund, in aanbouw, gesloopt) zijn niet meegenomen in dit onderzoek. Er heeft een telling plaatsgevonden op aantallen verblijfsobjecten en een sommatie van het in de BAG opgenomen gebruiksoppervlak. Waar een publiekrechtelijke rechthebbende bij het Kadaster staat geregistreerd en het recht betreft een volledig eigendom, een opstalrecht of een erfpachtrecht (vanuit de pacht, dus niet de verpachting), dan is het verblijfsobject in het onderzoek opgenomen als “publiekrechtelijk eigendom”. Het “publiekrechtelijk eigendom” zal een beperkte onderschatting zijn. Dat heeft twee redenen. Ten eerste is de koppeling BRK-BAG (Basisregistratie Kadaster en Basisregistraties Adressen en Gebouwen) nog niet 100% volledig. De nog niet gekoppelde objecten betreffen in de praktijk veelal appartementsrechten. Deze komen in maatschappelijk vastgoed relatief minder voor, maar er zijn uitzonderingen mogelijk. Ten tweede is er bij meerdere (typen) rechthebbenden vanuit gegaan dat het publiekrechtelijke recht niet het gebruik van het vastgoed betreft. Ook hier kan in voorkomende gevallen een onderschatting uit voortkomen.

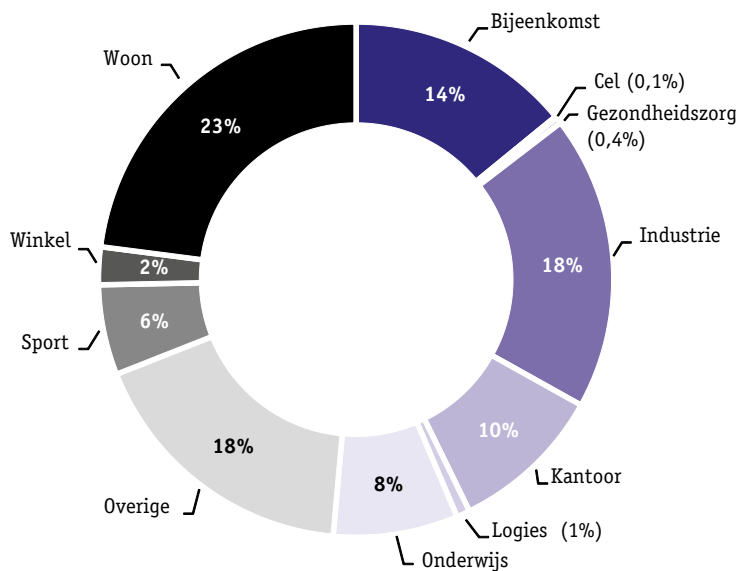
Van het totaal aantal maatschappelijk vastgoedobjecten heeft 23% een woonfunctie. Bejaardentehuizen, internaten, kindertehuizen, sociale werkvoorzieningen en verzorgingstehuizen vallen hieronder. Onder sportfuncties vallen 115 objecten (6%); wanneer we naar het aantal vierkante meters gaan kijken neemt de sportfunctie het grootste aandeel in van ca. 21%. De sportfunctie heeft dus relatief weinig objecten en veel vierkante meters. De woonfunctie heeft relatief veel objecten (23%) en relatief weinig vierkante meters (5%).





» VERHOUDING OBJECTEN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

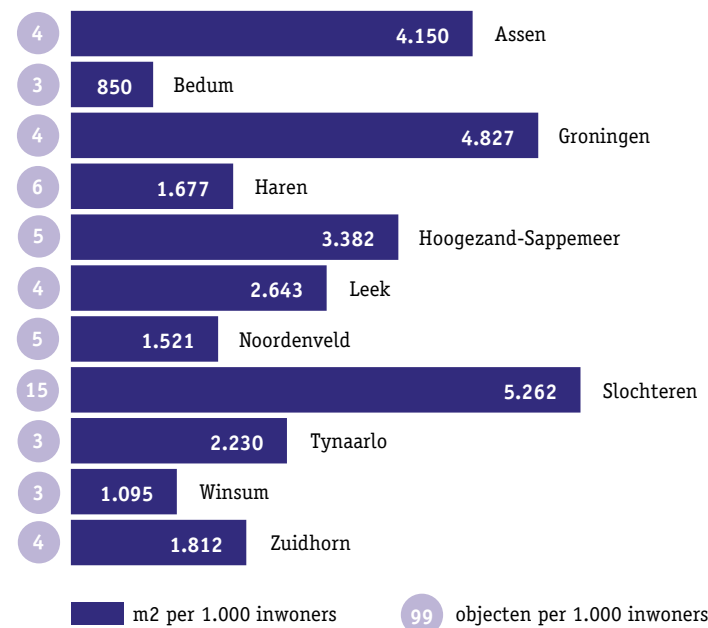
Bron: Kadaster



Binnen Regio Groningen-Assen bezit de gemeente Slochteren het grootste aantal maatschappelijk vastgoedobjecten per 1000 inwoners. Waar het gemiddelde van de regio ligt op 5 objecten per 1000 inwoners is de gemeente Slochteren met 15 objecten per 1000 inwoners de grootste uitschieter. Slochteren heeft een relatief groot aantal objecten dat valt onder een woonfunctie, circa 65% van het totaal. De steden Groningen en Assen hebben een gemiddelde van 4 objecten per 1000 inwoners en liggen hierdoor onder het regionale gemiddelde. De gemeenten Bedum, Tynaarlo en Winsum hebben samen het minst, met 3 maatschappelijke vastgoedobjecten per 1000 inwoners.

» OBJECTEN EN M² PER 1.000 INWONERS

Bron: Kadaster

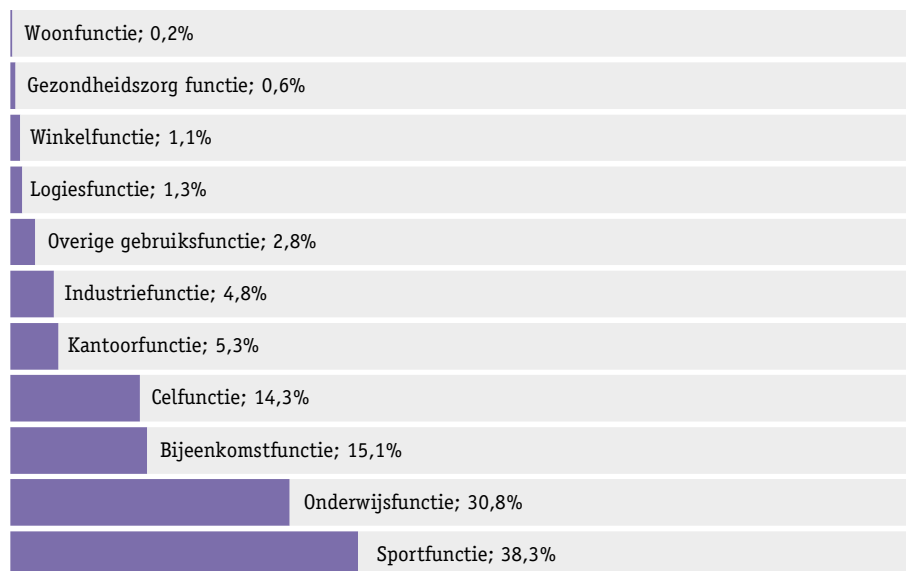


Van het totaal aantal objecten in de regio met een sportfunctie is ruim 38% in handen van publiekrechtelijke eigenaren (overheden). De overige 62% valt onder overige eigenaren. De sport- en onderwijsfunctie zijn de grootste twee categorieën die onder het publiekrechtelijk eigendom vallen.



» PERCENTAGE OBJECTEN PER SECTOR IN HANDEN VAN PUBLIEKRECHTELIJKE EIGENAREN

Bron: Kadaster



CONCLUSIE REGIO GRONINGEN-ASSEN

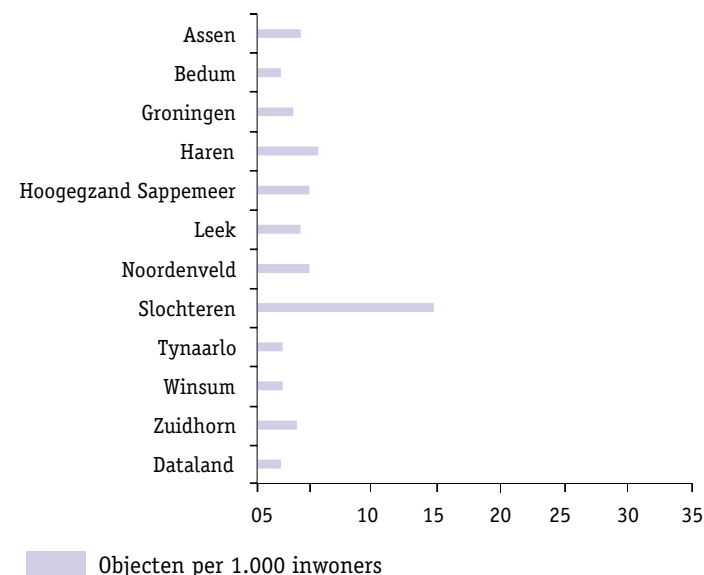
Regio Groningen-Assen telt 2.030 maatschappelijke vastgoedobjecten op basis van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Het grootste percentage valt hierbij onder wonen (23%) gevolgd door industrie (18%) en overige (18%). Binnen de regio bezit de gemeente Slochteren relatief gezien veruit het grootste aantal maatschappelijke vastgoedobjecten. Waar het gemiddelde van de regio ligt op 5 objecten per 1000 inwoners heeft de gemeente Slochteren 15 maatschappelijke objecten per 1000 inwoners. Wanneer er naar de verhouding tussen publiekrechtelijke en overige eigenaren wordt gekeken is een kleiner deel (38%) in handen van publiekrechtelijke eigenaren. De grootste categorieën die onder publiekrechtelijk eigendom vallen zijn de onderwijs- en sportfunctie.

REGIOCIJFERS LANDELIJK VERGELEKEN

Wanneer we Regio Groningen-Assen willen vergelijken met een landelijk beeld dan kan dit vergeleken worden met data uit de Investment Property Databank (IPD) Benelux en in het bijzonder dan de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Daarnaast bestaat Dataland, een intergemeentelijk samenwerkingsverband op het gebied van vastgoedinformatie. Zonder direct op alle prestatie-indicatoren in te gaan en een zeer diepgaande analyse te maken, is het aantal objecten per 1.000 inwoners per gemeente interessant in een vergelijking van de regio met het landelijke beeld. In de komende jaren is een verdere verdieping van de data-analyse aan te bevelen. Kijkend naar het aantal objecten per 1.000 inwoners valt op dat de gemeente Slochteren hier relatief erg hoog scoort met 15 objecten per 1.000 inwoners en dat de cijfers van de gemeenten Haren (6), Hoogezand-Sappemeer (5) en Noordenveld (5) hoger liggen dan het gemiddelde van Dataland (3,2). De gemeenten Bedum, Tynaarlo en Winsum scoren met 3 objecten per 1.000 inwoners net onder het gemiddelde van Dataland.

» Objecten per 1.000 inwoners vergeleken met benchmark Dataland

Bron: Kadaster en Dataland





Prijsvraag herbestemming 2014

Radesingel 6:

TOEKOMSTMUZIEK VOOR RADESINGEL 6 IN GRONINGEN:

ROYALE SENIORENAPPARTEMENTEN VOLGENS PLAN 'TUSSENMAAT'

Radesingel 6: nu nog het domein van studenten van het Prins Claus Conservatorium van de Hanzehogeschool. Maar als het aan Team Holvast & Van Woerden ligt, komen hier in de toekomst droomappartementen van senioren, nog lang niet toe aan zorg maar vooral gericht op onbezorgd wonen dichtbij hartje stad. "Senioren zouden hier geweldig in geïnteresseerd zijn en zullen ook zeker mee willen denken over het exacte ontwerp." Aldus Dan van Woerden, met Team Holvast & Van Woerden winnaar van de Prijsvraag Herbestemming 2014. Uit hun winnende inzending 'Tussenmaat' blijkt duidelijk dat er muziek in zit, in een nieuwe bestemming van Radesingel 6.

Dat vonden er trouwens veel meer. Het markante pand direct naast de Jozefkerk, eigendom van de Hanzehogeschool, heeft een groot aantal mensen geïnspireerd om mee te dingen naar de hoofdprijs. In totaal meldden zich 23 partijen aan, waarvan uiteindelijk 11 inzendingen doorgingen naar de eindronde. Uit die inzendingen heeft de jury 3 genomineerden gekozen die zijn uitgenodigd hun plan te pitchen. Die pitches vonden plaats in een wel heel bijzondere ambiance: de Bovenkamer van Groningen in de voormalige Watertoren aan de Noorderbinnensingel, zelf een prachtig voorbeeld van hoe herbestemming een pand een bruisend tweede leven kan geven.

JAAP URBAN & SIEGER LOS: 'URBAN STUDENT LIVING'

Een bruisend tweede leven hebben ook Jaap Urban en Sieger Los voor ogen voor het conservatoriumpand. Als gelegenheidsformatie pitchten zij hun plan 'Urban Student Living'. Urban, planoloog van huis uit: "Bij 'gewoon' herbestemmen wordt vaak alleen naar de bestemming gekeken, niet naar andere factoren. Ons uitgangspunt is dat we meerwaarde willen creëren, voor het pand, maar ook voor de omgeving." Dat symboliseerden zij in hun animatiefilm met de cirkel als rode draad, verwijzend naar het feit dat je een vraagstuk van alle mogelijke kanten moet bekijken en dat dat de inspiratie oplevert richting oplossing.



Die benadering leidde bij Urban en Los tot een studentenhotel. Urban legt uit dat er behoefte is aan tijdelijke woonruimte bij studenten. Buitenlandse studenten, maar ook studenten die voor korte modules kiezen, zijn op zoek naar woonruimte voor een paar maanden, flexibel dus in huurtermijn, maar wel van alle gemakken voorzien. “Het huidige aanbod voorziet niet in die behoefte. In ons concept bieden we gemeubileerde kamers aan, met alle voorzieningen die erbij horen, van wifi tot wasruimte. De prijzen zijn afhankelijk van de duur van het verblijf, van desnoods een dag tot bijvoorbeeld drie maanden.” Sieger Los, interieurontwerper, heeft dit concept vertaald naar het ontwerp.

“Het pand heeft voor een dergelijk hotel al een hele natuurlijke indeling. In de voorzijde van het pand, aan de Radesingel, hebben we de studentenkamers gepland, terwijl in het achterste gebouw de voorzieningen kunnen komen, zoals wasruimte, een toiletgroep, centrale keuken en opslag en berging.” De kamers worden aangeboden in 3 varianten: de basisvariant met gedeeld sanitair en keuken, kamers met eigen sanitair en de luxe variant met ook een eigen keuken. De kamers zijn hoog, waardoor een flexibele indeling mogelijk is, aldus Los. “Belangrijk in het concept is bovendien de grote ontmoetingsruimte, waar mensen kunnen studeren of samen eten, maar waar ook presentaties gegeven kunnen worden of bijvoorbeeld optredens georganiseerd.”



De basis van dit verhaal is waardecreatie, benadrukt Urban nogmaals. “Meerwaarde omdat er behoefte is aan voorzieningen als deze, maar ook meerwaarde voor de omgeving, omdat bedrijven kunnen profiteren. Zoals een fietsenmaker, een wasservice of bijvoorbeeld in de vorm van verkoop van tweedehands artikelen. Daarnaast biedt dit meerwaarde voor de eigenaar.” Hij spreekt hierbij direct de vertegenwoordiger van de Hanzehogeschool aan: “Misschien is verkoop zo helemaal niet nodig, omdat jullie hiermee een voorziening kunnen bieden aan een eigen doelgroep.”

HOLVAST & VAN WOERDEN MET ‘TUSSENMAAT’

Dan van Woerden neemt de tweede pitch voor zijn rekening. “Allereerst wil ik de stichting bedanken voor dit podium. Niet alleen is een prijsvraag de perfecte manier om ideeën te genereren, ik kan bovendien geen mooiere ambiance verzinnen voor deze presentatie.” Van Woerden legt uit dat zijn plan geen gedetailleerde uitwerking is, maar vooral bedoeld om de doelgroep te verleiden om zelf aan de slag te gaan. Hij heeft veel fraaie beelden verwerkt in zijn pitch, waardoor je een goede impressie krijgt van wat het plan beoogt. “Ik wil vooral de potentie die dit pand heeft duidelijk maken. Of in de woorden van Johan Cruijff: je ziet het pas als je het doorhebt.” Team Holvast &



Van Woerden heeft gekozen voor de realisatie van tien royale seniorenappartementen, die veel comfort en privacy bieden en, dankzij ‘insteekverdiepingen’, met een heel eigen karakter. De doelgroep zijn redelijk vermogende senioren die geen zorg nodig hebben, maar wel van alle gemakken voorzien willen wonen. ‘Tussenmaat’ voorziet bovendien in de mogelijkheid voor gezamenlijke activiteiten. Van Woerden wijst op het verschil in kwaliteit tussen het ‘voorhuis’ en het ‘achterhuis’ dat grenst aan de Radebinnensingel. “De voorgevel heeft mooie versiering en oogt daardoor echt monumentaal. Maar de tussengevels en zeker de achterkant zien er veel minder fraai uit.” Mede hierom is er in het plan voor gekozen de verbinding tussen voor- en achterhuis te slopen en op de plek van het achterhuis ruimte te maken voor een gezamenlijke carport en parkeergelegenheid voor auto’s van bezoekers. Door de sloop van de verbinding tussen voor en achter ontstaat bovendien een binnenterrein voor gezamenlijk gebruik. “Dat kan ‘gewoon’ een tuin worden, maar biedt ook ruimte voor bijvoorbeeld kwekerijtjes, bijenkasten of misschien wel een zwembad”, zo schetst Van Woerden een zonnig plaatje. “Maar ook de immense zolder boven het voorste pand biedt mogelijkheden voor gezamenlijke activiteiten.” Een muziekruimte bijvoorbeeld, om zelf muziek te maken of voor huisconcerten. Helemaal in stijl met het huidige gebruik, maar wel met een forse ingreep om zon en zicht binnen te laten.



'Tussenmaat' heeft wel iets van een modern hofje, met veel privacy voor de eigenaren, maar ook een duidelijk gezamenlijk commitment voor de invulling van het geheel. De artist impressions van Holvast & Van Woerden kunnen iedereen verleiden om hier direct een optie te nemen.

KIMONO MET 'HOUSE OF TALENT'

Verleiden is in zekere zin het centrale aspect van 'House of Talent', de pitch van KIMONO: een trio professionals die op los vast basis met enige regelmaat bij elkaar zit om te brainstormen over mooie concepten die de vastgoedwereld mooier moeten maken. Johannes Moehrlein is architect, Nol Molenaar van oorsprong ook en nu vooral actief in de civiele werken en Martin van Wijck is stedenbouwer maar houdt zich tegenwoordig vooral bezig met procesorganisatie.

Van Wijck voert namens hen het woord en start zijn pitch met een soort liefdesverklaring voor het pand Radesingel 6. "Het is een pand om in één keer verliefd op te worden. Maar in deze tijden staat de markt niet te trappelen. Onze insteek is dat we die vraag uit de markt willen ontwikkelen, door een nuttige en aantrekkelijke tussenstap te organiseren: een soort katalysator in de vorm van het 'House of Talent' waarmee we het pand willen branden."

De strategie daarvoor bestaat uit diverse flexibele tussenstappen.



De eerste stap in de strategie is het profileren van wat KIMONO het dna van het pand noemt: de unieke kwaliteiten van het pand, de mogelijkheden van de omgeving en de ontwikkelingskansen. "Hiervoor is het 'House of Talent' of 'HoT' de eerste fase. Geïnspireerd door Groningen City of Talent zien wij het zo voor ons dat kennisinstellingen in de stad, maar ook het bedrijfsleven en particulieren gaan samenwerken in dit pand. Alle partners huren, of liever gezegd adopteren een ruimte waar zij hun activiteiten doen en zichzelf, en daarmee ook het pand, profileren op het gebied van kennis, talent en innovatie." Door zo actief het dna van het pand te laten zien, moet de markt uiteindelijk 'opgewarmd' worden. Fase 1 vergt geen grote investeringen. Dat wordt anders in fase 2, als HoT interesse uit de markt heeft gewekt. Dan stelt KIMONO de realisatie van de Boekenkast voor. "Aan de kant van de Radebinnensingel wordt het gebouw zo verbouwd dat er een heel scala aan functies mogelijk is, van wonen en werken tot horeca en alle combinaties daarvan. Elk onderdeel is flexibel: een laasje dat er zo uitgethaald kan worden en vervangen door een nieuwe functie. Plus de ruimte tussen de twee panden in, dat veranderd wordt in een HoT Hof route of talent." Fase 3 hangt helemaal af van de vraag uit de markt. "Gaan we op deze plek door met HoT of verplaatsen we dat naar een andere plek in de stad die we ook willen branden? Als de markt inmiddels staat te trappelen voor herontwikkeling, zou het



pand zich bijvoorbeeld kunnen lenen voor een HoT-el. Of voor seniorenappartementen of waar de markt vraag naar ziet." Centraal in dit concept staat het steeds opnieuw toevoegen van impulsen om zo de interesse van de markt te stimuleren en daarbij constant flexibel te blijven. "Alles is veranderlijk in dit traject; je moet jezelf vooral niet in een 'dwangpositie' manoeuvreren", aldus Van Wijck. "Maatschappelijke, economische, technische en culturele veranderingen hebben immers gevolgen voor de markt. Daar moet het concept steeds op blijven anticiperen", aldus KIMONO.

LASTIGE TAAK VOOR DE JURY

Iedere jury zegt altijd 'dat het een lastige klus was', maar bij het beoordelen van deze drie pitches was dat wel heel duidelijk het geval, aldus Herman Wentzel, voorzitter van de jury. Appels en peren, en dan ook nog eens hele creatieve en inspirerende appels en peren, dat leidde tot een lange discussie tussen de juryleden. Maar uiteraard kwam het tot een eindoordeel, dat bekend werd gemaakt door wethouder Economische Zaken Joost van Keulen. Op nummer 3 eindigde het 'Urban Student Hotel' van Jaap Urban en Sieger Los. Van Keulen: "Een groot compliment voor deze inzending en ik wil jullie graag uitnodigen om deel te nemen aan het Urban Gro Lab. Een initiatief van de gemeente Groningen om samen met creatieve mensen te brainstormen over de ontwikkeling van de stad. Jullie inbreng daarin is heel welkom."



Op de tweede plaats eindigde KIMONO, waarvan de inzending vooral geroemd werd om de inspiratie die het concept biedt, zeker in deze moeilijke tijden. De winnaar werd team Holvast & Van Woerden, die naast eeuwige roem, uit handen van de wethouder een baksteen met inscriptie ontving en de uitnodiging om 'Tussenmaat' te presenteren op het Vastgoed Symposium 2014.

REACTIE VAN DE DEELNEMERS

Team Holvast & Van Woerden:

"Mooie aanpak om maatschappelijk probleem als leegstand breed uit te zetten"

Dan van Woerden reageerde uiteraard blij verrast. Hij is vooral erg lovend over de opzet van de prijsvraag. "Ik ben een tijd voorzitter geweest van de BNA en in de jaren tachtig schreven wij ook prijsvragen uit, met exact dezelfde benadering: in tijden van recessie is zo'n prijsvraag een mooie aanpak om actuele problemen en vraagstukken breed uit te zetten. Het leidt niet alleen tot creatieve oplossingen, maar biedt beginnende architecten ook een mooie gelegenheid om zich op de kaart te zetten, naast de gevestigde namen. In die zin voel ik me wel een beetje bezwaard dat ik nu misschien de plek inneem van een jonge collega." Herbestemming is wat Van Woerden betreft bij uitstek een maatschappelijk thema dat zich leent voor een prijsvraag. "Het aantrekkelijke van de omschrijving van de opgave was dat deze in algemene termen was opgesteld. Niet gericht op een bepaalde beroepsgroep, waardoor iedereen met goede ideeën kan komen. Maar ook laagdrempelig, je hoeft niet alles tot in alle details uit te werken in de inzending. Hierdoor is het echt een ideeënprijsvraag geworden. Dat brengt natuurlijk met zich mee dat er vragen onbeantwoord blijven bij de presentatie, maar ook dat levert weer inspiratie op: welke vragen zijn niet beantwoord en waarom niet."

Jaap Urban & Sieger Los:

"Ons doel is bereikt; ik ga met een glimlach naar buiten"

Jaap Urban en Sieger Los vormen voor deze prijsvraag een

gelegenheidsteam. Urban is planoloog van huis uit, Los is interieurontwerper. "We kennen elkaar van vroeger, van voetbal, en we hebben nooit eerder samengewerkt", vertelt Urban. "Een collega tipte mij over deze prijsvraag, omdat hij wist dat ik zeer actief bezig ben met het onderwerp leegstand en herbestemmen. Ik heb Sieger benaderd voor zijn expertise als ontwerper." Vooral bij herbestemming is het naar hun overtuiging goed om vanuit een breed perspectief naar de opgave te kijken. Bovendien levert een benadering vanuit meerdere disciplines vaak een beter product op, aldus Los. "Je hebt in de praktijk steeds meer specialisten die doen waar ze goed in zijn. Samen kun je elkaars kwaliteiten optimaal benutten. Zo is in onze samenwerking Jaap goed in het uitzoekwerk, mensen benaderen, het formuleren van een visie. Mijn kwaliteit ligt in het uitwerken van die input tot een goed schetsontwerp." Ze zijn beiden tevreden over het eindresultaat. Urban: "ik wil met onze inzending graag laten zien dat planologie iets toe kan voegen aan de oplossing van het probleem. Die ligt nu nog te vaak uitsluitend op het bord van de eigenaar, maar je moet ook de omgeving meenemen; die levert vaak veel ideeën op voor mogelijke invullingen." De ambitie was om te eindigen bij de eerste drie en dat is gelukt. "Ik ga dan ook met een glimlach straks naar buiten", stelt Urban.

KIMONO:

"Tijd leent zich voor vernieuwende en andere aanpak"

Kern van de inzending van KIMONO is dat het team inzet op een strategie om het pand 'in de markt te zetten': branding. Johannes Moehrlein: "We hebben bewust gezegd, we maken geen plan zonder duidelijke opdrachtgever. Waar dit om draait is de strategie." Nol Molenaar: "De vastgoedwereld zit helemaal niet te wachten op plannen, plannen zijn nu niet realistisch. Je moet een soort overbrugging maken, waarde creëren en een marketingstrategie opstellen. Dit gaat om een traject om uiteindelijk te komen tot een plan. Je moet uitgaan van een vraagmarkt, niet van een aanbodmarkt."

In de huidige constellatie in de vastgoedwereld missen er schijven, volgens KIMONO. "Wij kunnen met onze aanpak wat toevoegen,

inspireren, processen open breken", aldus Martin van Wijck. "Het gaat om een creatief proces waarin je met elkaar discussieert hoe een opgave in elkaar zit en wat te doen." Natuurlijk hebben ze daarbij ook gekeken naar dit pand en de specifieke mogelijkheden die dit biedt. Moehrlein: "Het blijft deels een architectenvraag en je moet ook de beelden laten zien om de waarde van het pand te bewijzen. Maar de architect is met zijn beelden veel meer inspirator om verdere stappen te nemen." Van Wijck stelt dan ook dat het vak van architect steeds breder wordt: "Vroeger kon een architect min of meer maken wat hij zelf interessant vond. Maar steeds vaker willen mensen net iets anders. Daarbij spelen ook steeds vaker sociale en culturele elementen een rol: hoe woon met je elkaar samen, wat vinden de mensen een aantrekkelijk beeld. Waar het om gaat is veel mogelijkheden te laten zien en mensen om tafel te krijgen om daar invulling aan te geven." Flexibiliteit is daarin essentieel, zegt Molenaar. "De situatie op de markt is nu heel anders dan 5 jaar geleden, maar zal over 5 jaar ook weer heel anders zijn. Je moet eigenlijk voor elk pand eerst een strategie bedenken en dan pas een plan maken." Volgens Moehrlein is de maatschappelijke relevantie van de KIMONO-aanpak groot, groter dan uitsluitend een plan maken voor dit specifieke pand. "De tijd leent zich voor zo'n andere en vernieuwende aanpak."

De vakjury bestond uit de volgende leden:

Tim Vermeend, Architect/Directeur Urban Climate Architects

Roel Drenth, Taxateur O.Z. FGH Bank N.V.

Peter van der Wel, directeur Facilitair Bedrijf Hanzehogeschool Groningen

Erwin Lucas, projectontwikkelaar gemeente Groningen

Herman Wentzel, Directeur Troostwijk Taxaties Regio-Noord

Alle juryleden hebben op persoonlijke titel meegewerkt aan de prijsvraag.





Voorzitter

ing. R.K. (Ralph) Steenbergen MRE

Directeur-eigenaar NESK

Penningmeester

Mr. J.J. (Jaap-Jan) Plas

Notaris sectie commercieel vastgoed Trip Advocaten & Notarissen

Bestuursleden

ing. J. (Julia) Finkielsztajn MSc

Senior Advisor Agreements NAM B.V.

G. (Geerlinde) Rutgers

Vastgoedmanager Xettel-Waarborg Vastgoed

drs. H.G. (Hero) Havenga de Poel RT

Algemeen secretaris Regio Groningen-Assen

ir. J.G. (Jan Gerard) Hoendervanger MSc

Senior docent en onderzoeker Hanzehogeschool Groningen

H.G.M (Herman) Wentzel MRICS RRV RT

Valuation director Troostwijk Taxaties B.V.

ing. N.A. (Aeijolt) Keuning (ontbreekt op foto)

Directeur-mede-eigenaar BCN Drachten B.V.

Ambtelijk secretaris

L.V. (Liselotte) Westerveld



BEGRIPPENLIJST

Aanbod

Vastgoed dat tussen 01-01-2013 en 31-12-2013 werd aangeboden voor verkoop of verhuur en op het moment van aanbod niet in aanbouw of planningsfase was.

Aanbod en opname bedrijfsruimte

Voor het bepalen van het aanbod en de opnamecijfers met betrekking tot bedrijfsruimten zijn alle ruimtes vanaf 500 m² meegenomen.

Aanbod en opname kantoren

Voor het bepalen van het aanbod en de opnamecijfers met betrekking tot kantoren zijn alle ruimtes vanaf 200 m² meegenomen. Vanaf 2013 is de metrage onder 200 m² apart meegenomen.

Bedrijfsruimtemarkt

Markt voor ruimtes of vastgoedobjecten die voor meer dan 67% bestemd zijn voor een werkgemeenschap waarin het accent ligt op veredelen, bewerken, opslag en distributie van goederen.

Bedrijventerreinenmarkt

Markt voor vastgoed dat, volgens het geldende bestemmingsplan, bestemd is voor het gebundeld gebruik door bedrijven, inclusief zeehaventerreinen. Hierbij valt te denken aan: fabrieken, haventerreinen, veilingen, tentoonstellingsterreinen, veemarkten, groothandelscomplexen, opslagterreinen en garages.

Bruto aanvangsrendement

Begrip om de marktwaarde en kwaliteit van een object uit te drukken en kan worden bepaald door de huuropbrengsten bij aanvang van het contract te delen door de verwervingskosten.

Direct rendement

Rendement op vastgoed uit huurinkomsten.

Indirect rendement

Rendement op vastgoed op basis van waardevermeerdering.

Infrastructuur

Het geheel van alle noodzakelijke voorzieningen op het gebied van transport en communicatie zoals autowegen, spoorwegen, waterwegen, havens, vliegvelden, elektrische installaties & kabels.

Kantorenmarkt

Markt voor ruimtes of vastgoedobjecten die voor meer dan 75% bestemd zijn voor een werkgemeenschap waarin het accent ligt op hoofdarbeid en de daarvoor benodigde activiteiten.

Multi-Tenant

Een huurvorm waarbij meerdere huurders afzonderlijke units in één gebouw huren.

Maatschappelijk vastgoed

Het type vastgoed dat nodig is voor alle voorzieningen en activiteiten die voor leefbare en vitale wijken en buurten noodzakelijk is.

Nieuwbouw

Vervaardigde nieuwbouwprojecten die voor het eerst hun intrede doen binnen de desbetreffende markt.

Opname

Vastgoed dat tussen 01-01-2013 en 31-12-2013 is verhuurd of verkocht, niet zijnde sale-and-leaseback constructies.

Regio Groningen-Assen

De deelnemers aan Regio Groningen-Assen zijn de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn.

Single-Tenant

Huurvorm waarbij een gebouw volledig door een huurder wordt gehuurd.

Structureel aanbod

Vastgoed dat gedurende een periode van minimaal drie jaar continu in aanbod heeft gestaan zonder tussentijds in gebruik te zijn geweest.

Totaal rendement

De som van directe en indirecte rendementen op vastgoed.

Voorraad

Het totaal aantal vierkante meters van zowel gebruikt als leegstaande vierkante meters samen.

Woningmarkt

Markt voor woonruimte, waarbij onder woonruimte wordt verstaan een bebouw vastgoedobject inclusief aanhorigheden, dat voor permanente bewoning in gebruik kan worden genomen.

Winkelmarkt

Markt voor vastgoedobjecten die geheel of gedeeltelijk voor publiek toegankelijk zijn en waarvandaan goederen en diensten aan particulieren worden verkocht en geleverd.

Founders



Regio Groningen-Assen
STEDELIJK NETWERK



Sponsors



bouwfonds
ontwikkeling

TRIP
ADVOCATE
& NOTARISSEN



Ballast Nedam
Bouw



VISSER VASTGOED



Hanzehogeschool Groningen



Rabobank



GRONINGEN SEAPORTS



ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do



kadaster



Miss Blanche

SHORT STAY SUITES & APARTMENTS



NAM

Jubileumspansoren



WAARBORG
VASTGOED



STOEL
fiscalisten & juristen



NTC-Vastgoed
■ Beheer ■ Advies ■ Beleggingen

Verver & Jelt Wulfers
MAKELAARS

